

**Др Стојана Петровић,\***

Доцент,

Правни факултет, Универзитет у Бањој Луци

Република Српска, Босна и Херцеговина

DOI: 10.5937/zgrfn1-52310

## **ИЗВРШЕЊЕ НА НЕПОКРЕТНОСТИ НА КОЈОЈ НИЈЕ УПИСАНО ПРАВО СВОЈИНЕ ИЗВРШЕНИКА**

**Апстракт:** Пропуст извршеника да упише своје право својине на непокретности није препрека одређивању извршења у правима ентитета Босне и Херцеговине. И поред тога, због условљавања спровођења извршења уписом права извршеника на непокретности, важећа процесна правила не могу се сматрати адекватним нормативним одговором домаћих законодаваца на потребу тражиоца извршења да се намири, нарочито када извршеник нема другог предмета који би се могао предложити за намирење. У раду се, употребом научне методологије, разматра и процјењује аксиолошка вриједност законодавних рјешења питања извршења на непокретности која није уписана као својина извршеника у домаћем праву, те и у правима одабраних држава окружења. Анализом су обухваћене обје ситуације – када упис права извршеника има конститутивни, као и када он има декларативни учинак на његово стицање права. Закључује се да временска корелација између тренутка одређивања извршења на неуписаној непокретности и тренутка уписа извршеника као њеног власника детерминише најмање три могућа законодавна модела одређивања извршења. Сваки од уочених модела којима се принудно намирење тражиоца извршења условљава претходним уписом извршениковог права на непокретности могуће је унаприједити, или рјешавањем проблема ефикасног прибављања основа за упис права извршеника, или омогућавањем провођења пљенидбеног пописа у ситуацији када је прибављање извршениковог титулуса, а тиме и упис његовог права, немогуће за тражиоца извршења.

**Кључне ријечи:** упис непокретности, одређивање извршења, пљенидбени попис непокретности.

\* [stojana.petrovic@pf.unibl.org](mailto:stojana.petrovic@pf.unibl.org), ORCID 0000-0002-9507-8585

## 1. Уводна запажања

Опште је правило о дужности тражиоца да приједлогу за извршење приложи извод из регистра непокретности као доказ о својини извршеника, да би суд могао одредити извршење.<sup>1</sup> Сматра се да је ово један од најважнијих прилога којим треба да буде снабђевен приједлог за извршење (Кеча, Старовић, 2004: 628). За одређивање извршења на непокретности тражилац извршења, осим права својине, може доказивати постојање извршениковог права располагања непокретношћу која је у регистру уписана као друштвена својина (Triva, Velajec, Dika, 1980: 162). И у домаћој судској пракси нека ужа овлашћења од својине третирају се као својина уколико су уписана у евиденцију. Тако се регистровано право извршеника на трајно коришћење непокретности изједначава са својином.<sup>2</sup> И упис посједа извршеника у извршном поступку изједначава се са својином.<sup>3</sup> Са друге стране, уписано право извршеника на коришћење непокретности која је у друштвеној својини не сматра се у пракси правом на којем се може одредити извршење према њему.<sup>4</sup>

1 Чл. 70, ст. 1 Закона 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, даље у тексту: ЗИП РС и Закона 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, даље у тексту: ЗИП ФБиХ. Законодавац у Републици Српској у овој одредби непримјерено користи термин *земљишна књига*, иако је усвајањем 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, још од 2012. године уведен катастар као јединствена евиденција о непокретностима и стварним правима на њима (в. чл. 4, ст. 1 ЗПК РС). У Федерацији Босне и Херцеговине задржан је систем земљишних књига као евиденције права на непокретностима (в. одредбу чл. 1 и чл. 2, ст. 1, тач. 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).

2 В. Рјешење Округног суда у Бањој Луци у предмету бр. 71 о И 204459 15 Гж. У овом предмету констатовано је да извадак из евиденције којим се доказује трајно право коришћења непокретности на име извршеника треба прихватити као доказ о томе да је извршеник власник зграде и земљишта испод зграде које служи њеној употреби.

3 У предмету број 75 о И 027023 15 Гж, Основни суд у Мркоњић Граду је рјешењем од 31. 01. 2013. одредио извршење на непокретности на којој је у извршеник уписан као посједник. Рјешењем Округног суда у Бањој Луци од 08. 02. 2019. у предмету бр. 75 о И 006049 18 Гж потврђено је првостепено рјешење о извршењу, а према којем упис права коришћења у лист непокретности не спречава спровођење извршења. Ради се о непокретности на подручју општине Шипово. У обје ситуације, непокретности се налазе на подручју на којем се не води регистар права на њима, већ само катастар као регистар непокретности, односно ради се о подручјима на којима не постоји уредна евиденција.

4 В. Рјешење Округног суда у Бањој Луци, од 20. 02. 2018. у предмету бр. 71 о И 241288 17 Гж. У овом предмету суд је заузео став да би тражилац извршења требао

Приједлогу за извршење може се удовољити и уколико је право на непокретности уписано на друго лице, а не на извршеника. Ово под условом да су, по утврђивању извршеникове имовине, а према члану 37 ЗИП РС/ЗИП ФБиХ испуњени услови за промјену стања у евиденцији на начин да се иста може уписати као својина извршеника.<sup>5</sup>

Извршење се може одредити и на непокретности која није уписана у регистар, дакле, иако нису испуњени услови прописани одредбом члана 70, став 2 ЗИП РС/ЗИП ФБиХ (Petrović, *Suvlasništvo trećeg lica na predmetu izvršenja kao pravo koje (ne) sprečava izvršenje*, 2023: 220).

Из наведених законодавних одредаба произлази то да може настати неколико хипотетичких ситуација уколико непокретност на којој се предлаже извршење није евидентирана као својина извршеника. Прва је када регистар права на непокретностима постоји, али непокретност није уписана као својина извршеника. Ово је ситуација која настаје извршениковим немарним понашањем према упису свог права, иако је он савјестан и законити посједник. Друга је ситуација када је регистар права на непокретностима постојао и непокретност је била евидентирана као извршеникова, али евиденције у вријеме подношења приједлога за извршење нема, нити тражилац извршења има доказ о својини извршеника. Ово је ситуација када је постојећа евиденција уништена или оштећена, али је извијесно њено поновно успостављање у скоријем времену. Трећа ситуација је да регистар права на непокретностима никада није постојао на подручју на којем се налази непокретност, нити он постоји у вријеме подизања приједлога за извршење.<sup>6</sup> У овој ситуацији не може се ни са сигурношћу знати да ли ће евиденције икада бити.

Непостојање законодавног оквира појма ванкњижне својине у домаћем позитивном праву условило је њена различита поимања у правној теорији. Наиме, овај појам везује се за ситуацију када извршеник своје право на некретности није уписао, иако он има правни основ за упис и постоји евиденција, при чему би упис имао декларативно, а не конститутивно дејство (Mutarčić, 2020: 26). Неки пак аутори појам ванкњижне својине повезују са ситуацијом гдје стицалац некретности

---

сачекати на рјешење о брисању друштвене својине, те и на упис својине извршеника на предметној непокретности.

5 Чл. 70, ст. 2 ЗИП РС/ЗИП ФБиХ.

6 Иако се чини као хипотетичка, оваква ситуација постоји у многим општинама на територији оба посматрана ентитета Босне и Херцеговине. Непостојање регистра права на непокретностима један је од ометајућих фактора у развоју таквих општина. Ово, будући да због немогућности конституисања хипотеке на непокретностима на тим подручјима и банке избјегавају пласирање кредита становништву. Такође је отежан и промет таквих непокретности.

своје право није уписао у регистар, иако је регистар устројен, те иако он посједује титулус, а упис би имао конститутивни карактер (Velić, Grgić, 2018: 153).<sup>7</sup> У недостатку изричитог законског регулисања и, посљедично томе, неуједначеног теоријског поимања појма ванкњижне својине, нити једна од наведених ситуација поменути у овом раду неће се везати за појам ванкњижне својине.

## **2. Освјетљавање проблема за истраживање и методолошке напомене**

Домаћи законски оквир омогућава покретање и одређивање извршења као прву фазу извршног поступка и на непокретности која није уписана у јавни регистар као својина извршеника, иако постоје услови за упис. Одређивању извршења не смета ни то што непокретност уопште није уписана у јавни регистар, било да је извијесно његово успостављање, ако регистар не постоји у вријеме одређивања извршења, било да он никада није постојао, нити је извијесно да ће га икада бити.<sup>8</sup>

Фаза спровођења извршења, односно предузимање извршних радњи, међутим, зависи од тога да ли је тражилац извршења успио да издејствује упис извршника као власника на непокретности, или није. Питање је заправо о којој од наведених хипотетичких ситуација се ради. Наиме, тешко је очекивати да ће извршеник који до тренутка одређивања извршења није покренуо поступак уписа учинити то након што је сазнао да је суд одредио извршење. Тражилац извршења, међутим, има правни интерес, а и законодавац га овлашћује на то да он у прописаном року од дана доношења рјешења о извршењу покрене поступак уписа права извршеника на непокретности предмету извршења, а евиденција постоји.<sup>9</sup>

У раду ће се разматрати и то да ли се одредбама позитивног права адекватно штити интерес тражиоца извршења за намирење на непокретности која није уписана у јавни регистар усљед извршениковог немара према свом праву, а у ситуацији када тражилац извршења нема могућност да предложи други предмет извршења. Због ограниченог обима рада, истраживање неће обухватити анализу ситуације када извршеник није уписао своје право на непокретности због непостојања

---

7 У српској правној теорији узима се да је ванкњижна својина појам који треба везати за ситуацију када титулар није из објективних разлога у могућности уписати своје право, као што је ситуација непостојања регистра некретнина на одређеном подручју, али не и за ситуацију када је пропуштање да се укњижи право на некретнини искључиво посљедица немара титулара (Стевановић, 2022: 403).

8 Тако произлази из смисла одредбе чл. 113, ст. 1 ЗИП РС/ЗИП ФБиХ.

9 Чл. 113, ст. 5 ЗИП РС/ЗИП ФБиХ.

регистра на том подручју. Рад се неће бавити ни ситуацијом у којој на подручју на којем се налази непокретност никада није постојао јавни регистар нити је извијесно да ли ће бити успостављен.

Приказани ће бити неки идентификовани законодавни модели, првенствено временског односа одређивања извршења и уписа извршениковог права својине на непокретности, а који су се указали употребом упоредноправне методе. Биће дата њихова аксиолошка процјена са аспекта заштите интереса тражиоца извршења на намирење на имовини извршеника, како би се домаћим законодавцима расвијетлила проблематика и указало на оптимална процесна рјешења за неке будуће законодавне интервенције.

Рад је структурално постављен по *IMRaD* формату<sup>10</sup> својственом егзактним наукама, а који је, као што ће бити приказано, употребљив и код истраживања друштвених феномена, као што је процесноправни институт извршења на непокретности која није уписана као својина извршеника. Код овако постављене структуре рада, резултати истраживања, поред уводног и методолошког дијела, приказани су у виду поглавља 3. Резултат истраживања – Идентификовани позитивноправни модели одређивања извршења на непокретности на којој извршеник није уписано право својине. Ово поглавље подијељено је у три подналова, а складно три уочена законодавна модела односа одређивања извршења и уписа извршениковог права, и то: 3.1. Модел одређивања извршења на непокретности прије уписа права извршеника, који је уочен у домаћем позитивном праву, 3.2. Модел одређивања извршења након уписа права извршеника и 3.3. Модел спровођења пљенидбеног пописа непокретности на којој није уписано право извршеника, а који су идентификовани у правима посматраних држава окружења – у републикама Србији и Хрватској. У оквиру четвртог поглавља извршена је теоријско-аксиолошка процјена идентификованих модела, док су на крају представљена закључна опажања.

### **3. Резултат истраживања – идентификовани позитивноправни модели одређивања извршења на непокретности на којој извршеник није уписао своје право својине**

Нормативно-догматска анализа домаћег позитивног права, те и упоредноправни приступ теми рада указали су на три законодавна модела одређивања извршења на непокретности која није уписана као својина извршеника, већ неког другог лица, иако постоје услови за упис –

<sup>10</sup> *Introduction, Methods, Results and Discussion/Conclusion* (Codina, 2022: 98).

извршеник има *titulus* за упис свог права и *clausula intabulandi*, те постоји евиденција на том подручју.

### 3.1. Модел одређивања извршења на непокретности прије уписа права извршеника

Када тражилац извршења предложи непокретност на којој није уписано право својине извршеника иако постоје и *titulus* за упис и евиденција непокретности, у домаћем праву једнообразно у оба посматрана ентитета – у Републици Српској и у Федерацији Босне и Херцеговине – усвојен је концепт могућности одређивања извршења прије него што тражилац извршења издејствује упис права извршеника.<sup>11</sup>

#### 3.1.1. Претходне напомене

Одређивање и спровођење извршења на непокретности која није уписана као својина извршеника регулисано је одредбом члана 113 ЗИП РС/ЗИП ФБиХ. Ова одредба обухвата сваку од три идентификоване ситуације – како ону када на извршеник немаром није уписао своје право, тако и обје ситуације када је непостојање јавног регистра разлог што непокретност није уписана као његова својина (Мајкић, 2020: 135).

Номотехнички посматрано, уочљива је неуобичајена опширност одредбе члана 113 ЗИП РС/ЗИП ФБиХ (обухвата осам ставова). Поред тога, она је терминолошки недоследна и логички некохерентна. Ставови унутар ње указују се као контрадикторни један другом, што може отежати њихову примјену и учинити их нејаснима.

Наиме, први став регулише то да се *lex generalis* одредбе Закона којима је уређен поступак извршења на непокретностима примјењују и у поступку извршења на *непокретностима које нису уписане* у земљишне књиге.<sup>12</sup> Приликом њихове примјене, потребно је, међутим, узети у обзир и одредбе члана 113 ЗИП РС/ЗИП ФБиХ, као правила *lex specialis*, а што је такође изричито предвиђено у првом ставу ове одредбе Закона.

11 У праву Републике Српске, од 2021. године нотари по службеној дужности, у име и за рачун странке, одмах по закључењу правног посла чији је предмет пренос или стицање права својине или других стварних права на непокретностима, подносе захтјев за упис у јавну евиденцију ради спровођења закљученог правног посла. (в. одредбу члана 59, ст. 1 Закона о нотарској служби, *Службени гласник Републике Српске*, бр. 28/21). На овај начин *pro futuro* спречава се да стицаоци непокретности својим немаром остану неуписани у јавни регистар. Због непостојања овакве одредбе у раније важећем пропису који регулише поступање нотара, много је стицалаца непокретности још увијек нерегистровано на подручјима на којима постоји евиденција.

12 О неадекватности коришћене терминологије законодавца у Републици Српској било је ријечи у овом раду (*supra ex fn. 1*).

У наредном ставу регулисано је да уколико се као предмет извршења предложи непокретност која није уписана у земљишну евиденцију (нагласио аутор овог текста), тражилац извршења ће уз приједлог за извршење поднијети доказе да је извршеник њен власник (нагласио аутор овог текста). Тражилац извршења изричито је овлашћен и да, у складу са одредбом члана 37 ЗИП, покрене адхезиони поступак утврђивања извршеникове имовине.<sup>13</sup> Ова одредба није примјенљива код свих основа извршениковог стицања права својине на непокретности.

Уколико је извршеник стекао предмет извршења правним послом, управо је упис тог права у јавну евиденцију тренутак када се својина стиче.<sup>14</sup> И законом гарантовано начело повјерења у јавну евиденцију<sup>15</sup> има за циљ промовисање значаја уписа непокретности и њеног власника за стицање права на истој.<sup>16</sup> Код стицања својине на основу правног посла упис тог права има, дакле, конститутивни карактер.<sup>17</sup> Управо због таквог дејства уписа указује се на много већи значај јавне евиденције, а не само као регистра непокретности (Ernst, 2022: 739).<sup>18</sup> Није најјасније како ће тражилац извршења приједлогу за извршење приложити доказ да је извршеник власник непокретности коју је стекао правним послом, а како то предвиђа одредба члана 113, став 2 ЗИП РС/ЗИП ФБиХ, ако је за извршење предложена непокретност на којој није уписано право

13 В. чл. 113, ст. 2 ЗИП РС/ ЗИП ФБиХ.

14 Чл. 53, ст. 1 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.

О томе да ли би се, поред класичне форме, правни посао као основ за стицање непокретности могао закључити и у електронском облику, *упор.* Radić, Pilipović, 2020: 125.

15 Чл. 55 ЗСП РС/ЗСП ФБиХ.

16 Ово не вриједи када се ради о стицању сувласништва, односно заједничке својине брачних супружника на непокретности као брачној имовини, чак ни када се она стиче на основу правног посла. *Детаљније о томе, упор.* Petrović, „Co-ownership of the Spouse as a Third Party on Real Estate from the Martial Property as his Right that (does not) Prevent Enforcement“, 2023: 260.

17 Историјскиправно посматрано, сматра се да је првобитна сврха катастра у староримској држави била утврђивање пореске обавезе грађана. Захтијевала се пријава стицања некретнина у катастру ради наплате пореза и забрањивали су се споразуми којима би било уговорано да ранији власник остане порески обвезник. *Детаљније, в.* Сич, 2013: 298.

18 Ради се о рецепцији њемачког концепта који евиденцији непокретности даје много већи значај. Насупрот овоме, француски модел упис права титулара има значај испуњавања форме, а својина се стиче већ закључењем уговора. *Детаљније о овоме упор.* Velić, Grgić, 2018: 142.



извршеника и на којој извршеник управо због тог свог пропуста, иако посједује *titulus*, то право није ни стекао.

Ни опште правило о конститутивности уписа права својине на непокретности није међутим примјенљиво на све законом предвиђене основе стицања.<sup>19</sup> Када се ово право на непокретности стиче по основу закона, власником се постаје у тренутку испуњења законом предвиђених услова и без уписа у евиденцију.<sup>20</sup> Насљеђивањем пак лице постаје власником у тренутку смрти оставиоца (Бабић, Јотановић, 2020: 140). Ако је одлука суда или одлука другог органа основ за стицање својине, власником се постаје тренутком правноснажности те одлуке (Бабић, Јотановић, 2020: 139). Код свих наведених основа стицања упис права својине у јавни регистар има декларативни карактер. Стицалац непокретности по сваком од наведених основа овлашћен је међутим да захтијева упис свог права у јавној евиденцији<sup>21</sup>, уколико она постоји, иако од уписа не зависи стицање тог права.

Одредба члана 113, став 2 ЗИП РС/ЗИП ФБиХ примјенљива је само уколико је својина на непокретности стечена неким од наведених основа, чији упис има декларативно дејство. Само тада тражилац извршења може уз приједлог за извршење поднијети доказ да је извршеник власник, иако непокретност није уписана у јавну евиденцију. Поред тога, он може према члану 37 овог Закона, затражити од суда утврђивање те чињенице. Извршеникова неевидентирана непокретност, према одредби истог члана, у приједлогу за извршење мора бити означена према подацима из катастра.<sup>22</sup> Ако таквих података нема, тражилац извршења је дужан супституисати те податке, назначавачући мјесто на којем се непокретност налази, њезин назив, границе и површину.<sup>23</sup>

Када постоји ваљан правни посао као основ стицања права извршеника на непокретности која се налази на подручју на којем постоји јавна евиденција, правило о конститутивности његовог уписа чини непримјенљивом за тражиоца извршења одредбу члана 113, става 2 ЗИП РС/ЗИП ФБиХ. Извршеник који није уписао своје право својине на непокретности на којој се предлаже извршење није то право ни стекао.

19 Тако је, упоредноправно посматрано, и у аустријском праву у погледу дејства уписа на стицање права на непокретности. В. Николић, 2011: 510.

20 Чл. 23 ЗСП РС/ЗСП ФБиХ. Исто и Бабић, Јотановић, 2020: 137.

21 Чл. 52, ст. 1 ЗСП РС. Тако и Velić, Grgić, 2018: 142.

22 Будући да је законодавац у Републици Српској задржао терминологију раније важећег материјалног прописа који регулише евиденцију непокретности, за претпоставити је да се овдје мисли на податке које је садржавао катастар, као евиденција о карактеристикама непокретности, изузев стварних права на њој.

23 Чл. 113, ст. 2 ЗИП РС/ЗИП ФБиХ.



Тражилац извршења тада не би могао поступити по одредби става 2, члана 113 ЗИП РС/ЗИП ФБиХ, и уз приједлог за извршење поднијети доказ да је извршеник њен власник, а како се то предвиђа наведеним ставом. Ту чињеницу не би могао утврдити нити суд, спровођењем поступка утврђивања извршеникове имовине.

Тражилац извршења у описаној ситуацији може, поступајући по смислу одредбе члана 113, став 2 ЗИП РС/ЗИП ФБиХ, уз приједлог за извршење приложити суду исправу, као основ (*titulus*) за упис права извршеника на непокретности коју предлаже као предмет извршења. Ово, уколико он такву исправу посједује. Суд ће одредити извршење примјењујући опште одредбе закона које се односе на извршење на непокретностима (Рачић, 2021: 173). Разлог за то је извијесност да извршеник, иако није уписан као власник, односно сувласник на предмету извршења, може то постати чином уписа у јавну евиденцију која постоји на том подручју. Тражилац извршења би морао у овој ситуацији да приложи и *clausula intambulandi* (Познић, Ракић Водинелић, 2010: 520).

Извршеник има едифициону дужност у погледу *titulosa* (Кеча, Кнежевић, 2021: 619). Извршни суд би, примјењујући одредбу става 2, члана 113 ЗИП РС/ЗИП ФБиХ могао у поступку утврђивања извршеникове имовине наложити извршенику да, под пријетњом изрицања новчаних казни, преда тражену исправу. Упркос томе, није честа пракса да извршеник уступа тражиоцу извршења *titulus* (Рачић, 2021: 172). Већа је вјероватноћа да ће тражилац извршења исправу прибавити од извршениковог саговорача. У процесној доктрини, а базирано на досадашњој судској пракси, критикује се дјелотворност поступка утврђивања извршеникове имовине (Рачић, 2009: 97–98). Наиме, у пракси се извршеник одлучује да онемогућава намирење тражиоца извршења тако што ће трпити наплату новчаних казни умјесто да преда суду *titulus*. Законодавци у ентитетима Босне и Херцеговине не нуде адекватно нормативно разрешење овакве ситуације.

### *3.1.2. Одређивање извршења на непокретности прије уписа права извршеника*

У правима ентитета Босне и Херцеговине законодавци уједначено прихватају модел одређивања извршења на непокретности која није уписана као својина извршеника уколико тражилац извршења приложи извршеников *titulus*, са *clausula intambulandi*, те уколико постоји евиденција.<sup>24</sup>

У оквиру овог законодавног модела усвојено је начело диспозитивности уписа извршеника као власника у евиденцији непокретности по

<sup>24</sup> Чл. 113, ст. 1 ЗИП РС/ЗИП ФБиХ.

захтјеву, прије свега, тражиоца извршења. Управо он, након доношења рјешења о извршењу стиче правни интерес да издејствује да се извршеник упише као власник, како би спријечио обуставу поступка извршења које је суд већ одредио. Такав интерес нема извршеник, па од њега и није реално очекивати да иницира упис свог права, ако то до сада није учинио.

Дилема је да ли се овај законодавни модел одређивања извршења на непокретности која није уписана као власништво извршеника односи на ситуацију када упис права извршеника у земљишне евиденције има конститутивно дејство, једнако као и када тај упис има декларативни карактер.

Одредбом става 5, члана 13 ЗИП РС/ЗИП ФБиХ регулише се поступање тражиоца извршења ради уписа непокретности у јавну евиденцију након што извршни суд донесе рјешење о извршењу. Наиме, тражилац извршења дужан је да поднесе захтјев за упис права извршеника у предвиђеном року од 15 дана од дана доношења рјешења о извршењу, те је дужан у остављеном судском року о томе да извјести извршни суд. Уколико он не поступи тако, суд ће обуставити поступак извршења.

Поступање тражиоца извршења изричито се одредбом става 5 ЗИП РС/ЗИП ФБиХ везује искључиво за ситуацију када је извршење одређено на непокретности која није уписана у јавну евиденцију јер на том подручју евиденција није успостављена, или је уништена, односно нестала. Питање покретања од стране тражиоца извршења поступка уписа права извршеника на непокретности на којој је одређено извршење, а која се налази на подручју на којем постоји јавна евиденција, није изричито регулисано.

Примјењујући одредбу члана 70, став 2 ЗИП РС/ЗИП ФБиХ, извршни суд је овлашћен удовољити приједлогу за извршење на непокретности на којој није уписано право својине извршеника, али под условом да је, по спровођењу поступка утврђивања извршеникове имовине, утврђено испуњење услова за промјену *земљишнокњижног стања*.<sup>25</sup> Услови за промјену *земљишнокњижног стања* постоје и уколико би упис имао конститутивно, једнако као и када би он имао декларативно дејство, само уколико тражилац извршења посједује основ стицања са *clausula intabulandi*, те уколико постоји евиденција.

Законодавац ипак не регулише ко ће извршити промјену тог *земљишнокњижног стања* и у којим роковима. Тешко је очекивати да ће то учинити извршеник који је и прије одређивања извршења на тој непокретности био немаран према упису свог права на истој. Правни

25 Законодавац у Републици Српској упоран је у коришћењу неадекватне терминологије. Овдје се може претпоставити да се под *земљишнокњижним стањем* подразумемијева упис у катастру права својине извршеника на непокретности.

интерес за доказивање постојања услова за промјену *земљишнокњижног стања*, те и за спровођење те промјене у јавној евиденцији након доношења рјешења о извршењу има управо тражилац извршења.<sup>26</sup> Законом није регулисано ни то шта ће се десити са одређеним извршењем уколико се не изврши упис права извршеника. И поред изричитог законског упућивања примјене одредбе става 5, члана 113 Закона на ситуацију када се непокретност налази на подручју гдје не постоји евиденција, нема препреке да се одредба наведеног става 5, члана 113 ЗИП РС/ЗИП ФБиХ примијени и на непокретност која се налази на подручју гдје постоји јавна евиденција, на којој ипак није уписано право извршеника, а извршење је одређено на тој непокретности јер постоји основ за упис.

У зависности од тога да ли упис извршеника као власника непокретности на којој је одређено извршење има декларативни или конститутивни карактер, односно у зависности од тога шта је основ његовог стицања предметне некретности, настаје неколико ситуација.

Прва ситуација је када извршеник није уписан као власник, а упис има декларативни карактер (основ стицања може бити судска одлука, насљеђивање, или закон). Уколико је тражилац извршења поступио по одредби става 2, члана 113 ЗИП РС/ЗИП ФБиХ, и уз приједлог за извршење поднио доказе да је извршеник власник непокретности (дакле, поднио је суду *titulus* који је сам по себи довољан да докаже својину извршеника, иако овај није уписан као власник), те уколико је суд на основу тог *titulusa* већ одредио извршење на таквој непокретности, питање је зашто законодавци тражиоца извршења, под пријетњом обуставе поступка извршења, задужују да у тачно одређеном року захтијева декларативни упис извршеника као власника у земљишну евиденцију.<sup>27</sup> За претпоставити је да је смисао наведене дужности тражиоца извршења да се омогући спровођење прве извршне радње – забиљежба извршења у јавној евиденцији.

У другој ситуацији, када је правни посао *titulus* за извршениково стицање права својине на непокретности, а недостаје упис тог права са конститутивним дејством, одредба става 2, члана 113 ЗИП РС/ЗИП ФБиХ непримјенљива је у дијелу гдје се тражилац извршења обавезује да приједлогу за извршење приложи доказ да је извршеник власник. Нити утврђивање извршеникове имовине од стране суда, а како то алтернативно предвиђа наведена одредба, не могла резултирати утврђивањем те

26 Постоје схватања да поступак уписа права извршеника у јавну евиденцију може покренути и суд по службеној дужности, у ситуацији када упис има декларативно дејство. Такође се, погрешно, тврди да закон ту могућност не предвиђа (*супротно, у праву Републике Српске произлази из одредбе чл. 63, ст. 2 ЗПК РС*) (Mutarčić, 2020: 32).

27 Чл. 113, ст. 5 ЗИП РС/ЗИП ФБиХ.

чињенице, будући да извршеник, у одсуству *modusa* није постао њен власник. Упис титулара у овој ситуацији има конститутивни ефекат, а суд је, по законском овлашћењу, одредио извршење на непокретности која није уписана као својина извршеника, иако постоји евиденција. Дужност тражиоца извршења да, под пријетњом обуставе поступка извршења као својеврсном санкцијом, у прописаном року од 15 дана, захтијева упис у земљишне евиденције, има својство накнадног услова одређивања извршења на таквој непокретности.<sup>28</sup> За претпоставити је да је законодавцима првенствени циљ био наложити тражиоцу извршења да иницира упис права извршеника, како би се могло спровести извршење, односно извршити забиљежба рјешења о извршењу.

Није регулисано шта се дешава са поступком извршења док тече рок од 15 дана у којем тражилац извршења има могућност иницирати упис права извршеника на предмету извршења. За претпоставити је да долази до застајања са поступком извршења до истека овог рока. Након његовог истека, поступак извршења се или обуставља ако тражилац извршења није иницирао упис, или се наставља ако је он то учинио.<sup>29</sup>

Из овога произлази да се наведеним моделом одређивања извршења прије уписа извршеника као титулара, обухватају једнако обје ситуације – када упис извршеника има конститутивно, као и када он има декларативно дејство на стицање његовог права на тој непокретности. Извршни суд ни у једној од тих ситуација не може предузети прву извршну радњу – забиљежба извршења, без евидентирања непокретности као својине извршеника. Овдје, према важећим процесним одредбама, не долази у обзир ни спровођење пљенидбеног пописа. Његово спровођење изричито је прописано само уколико би упис у евиденцију био у *супротности са законом* (нагласио аутор овог текста), а што овдје није ситуација.

Иако тражилац извршења, а не суд, иницира упис права власништва извршеника на непокретности на којој је одређено извршење, овдје је ријеч тек о релативизованој диспозитивности тражиоца извршења. Тражилац извршења је приморан да покрене поступак уписа уколико жели да спријечи да се обустави извршење које је одређено.

28 У процесној теорији рок од 15 дана који законодавац оставља тражиоцу извршења да иницира поступак уписа права извршеника на непокретности се критикује као неоправдано кратак (Рачић, 2009: 99). Будући да ово није рок у којем је тражилац дужан издејствовати упис, већ само иницирати поступак уписа права извршеника, стиче се утисак да би се прописивањем рока дужег од 15 дана неоправдано продужавао извршни поступак.

29 Будући да је остављени рок од 15 дана за тражиоца извршења прилика да он тек иницира поступак уписа права извршеника на некретности, посебно је питање шта се дешава са поступком извршења у периоду између тренутка обавјештења суда од стране тражиоца извршења да је у оквиру овог рока (тек) покренуо поступак уписа и тренутка окончања поступка уписа.

У овом законодавном моделу није могуће спровести одредбу члана 72, став 1 ЗИП РС/ЗИП ФБиХ, а која прописује да ће извршни суд, чим донесе рјешење о извршењу, по службеној дужности наложити катастру да се упише забиљежба извршења. Да би ова одредба била примјенљива, потребно је да земљишна евиденција постоји, те да је извршеник у њој уписан као власник предмета извршења. У овој ситуацији, примјењује се одредба члана 113, став 1 ЗИП РС/ЗИП ФБиХ као *lex specialis*, те она, због неевидентирања својине извршеника у јавном регистру, déroгира општу одредбу члана 72, став 1 ЗИП РС/ЗИП ФБиХ, и долази до застајања са спровођењем извршења до окончања поступка уписа.

### **3.2. Модел одређивања извршења након уписа права извршеника**

У поређењу са првим идентификованим моделом, овај законодавни концепт одређивања извршења указује се као концепт обрнутог редослиједа између одређивања извршења и уписа права извршеника на непокретности предмету извршења. Наиме, када предложи непокретност која није уписана као својина извршеника, тражилац извршења<sup>30</sup> у праву Републике Србије уз приједлог за извршење прилаже *titulus* за упис извршениковог права (Бодирога, 2012: 324), ако јавни регистар постоји. Извршни суд *titulus* просљеђује органу надлежном за вођење катастра непокретности, те застаје са поступком прије него што одреди извршење, док се непокретност не упише као својина извршеника.<sup>31</sup> Застајање са поступком траје све док се не оконча поступак уписа извршеника као власника предмета извршења (Станковић, Палачковић, Трешњев, 2017: 608). Тиме се, заправо, покреће и спроводи акцесорни поступак који претходи одређивању извршења и чије га успјешно спровођење условљава (Станковић, Боранијашевић, 2017: 183).

Ни у овом законодавном моделу није прецизирано да ли ово правило вриједи једнако за ситуацију када упис извршеника као титулара непокретности има конститутивно, као и када он има декларативно дејство на стицање права.

30 Законодавац у Републици Србији странке у извршном поступку означава техничким терминима извршни поверилац и извршни дужник, а законодавац у Републици Хрватској их означава као оврховодитељ и овршеник. У овом раду користи се терминологија својствена законодавцима у ентитетима Босне и Херцеговине и у оним дијеловима текста у којима се анализирају права поменутих сусједних држава.

31 Чл. 209, ст. 1 Закона о извршењу и обезбеђењу, Закона о извршењу и обезбеђењу, *Службени гласник Републике Србије*, бр. 106/15, 106/16, 113/17, 54/19, 9/20, 10/23, даље у тексту: ЗИО Ср. Упор. и Станковић, Боранијашевић, 2017: 183.

Питање иницијативе за упис права својине извршеника у овом законодавном моделу регулисано је по начелу официјелности. Тражилац извршења дужан је суду уз приједлог за извршење поднијети исправу која је подобна да се на основу ње упише право својине извршеника на непокретности. Суд је потом дужан да одмах прослиједи *titulus* органу који води евиденцију о некретностима, те да застане са поступком одређивања извршења до уписа права извршеника.<sup>32</sup> Тек након уписа права извршеника, односно након што тражилац извршења буде имао доказ о власништву извршеника на непокретности предмету извршења, извршни суд доноси рјешење о извршењу. Занимљиво је гледиште да се овдје не ради о начелу официјелности код уписа права својине извршеника на непокретности, већ о томе да је тражилац извршења покренуо поступак за упис права својине извршеника код извршног суда, а не код катастра (Станковић, Боранијашевић, 2017: 182).

### **3.3. Модел спровођења пљенидбеног пописа непокретности на којој није уписано право извршеника**

Одређивање извршења и његово спровођење у праву Републике Хрватске не условљава се покретањем и окончањем поступка уписа права извршеника на непокретности. Усвојен је модел спровођења пљенидбеног пописа и оних непокретности које се налазе на подручју гдје постоје земљишне евиденције, а својина извршеника није евидентирана, или непокретност уопште није уписана.<sup>33</sup>

Прибављање доказа о својини извршеника постављено је за тражиоца извршења алтернативно дужности идентификовања некретнине према подацима из катастра.<sup>34</sup> Ова одредба солидно кореспондира ситуацији коју посматрамо у овом раду – када земљишна евиденција постоји а непокретност није уписана, односно није уписано право извршеника на истој. Тада тражилац извршења и не може приједлогу за извршење приложити доказ да је извршеник власник, па ће он по одредби члана 132 ОЗ Хр поступити и уколико умјесто тога у приједлогу за извршење означити непокретност према њеном мјесту, називу, границама и површини. То што тражилац извршења не може прибавити извршеников основ стицања непокретности у овом законском концепту није препрека за ни за прву фазу – одређивање извршења, нити за другу – спровођење извршења.

32 Чл. 209, ст. 1 ЗИО Ср. Упор. о томе и Кеча, Старовић, 2004: 628.

33 Чл. 132, ст. 6 Овршног закона, *Службене новине*, бр. 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22, даље у тексту: ОЗ Хр.

34 Чл. 132, ст. 2 ОЗ Хр.

#### 4. Дискусија – теоријско-аксиолошка процјена идентификованих законских модела

За претпоставити је да је сваки од законодаваца, нормирајући конкретни идентификовани модел, узео у обзир, као примарни, интерес тражиоца извршења за намирење. Ради се о лицу које посједује не само извршну исправу којом се утврђује његово потраживање, већ најчешће и исправу на основу које је могуће у јавном регистру евидентирати право извршеника на непокретности, а што је пропустио учинити извршеник. У оба законска модела која условљавају одређивање, односно спровођење извршења уписом права извршеника на непокретности, у тежем процесном положају је тражилац извршења који не посједује извршеников титулус, или га не може прибавити ни у поступку утврђивања извршеникове имовине.

У законском моделу одложеног одређивања извршења до тренутка уписа извршеника као власника на непокретности предмету извршења, извршење се одређује тек након окончања поступка уписа, а на основу титулуса приложеног уз приједлог за извршење. Након уписа права својине извршеника, доношење рјешења о извршењу и његова забиљежба на тој непокретности не би требали бити упитни. У поређењу са законодавним моделом уоченим у правима ентитета Босне и Херцеговине, примјетно је да је у оба законодавна модела на тражиоца извршења пребачен терет прибављања извршениковог титулуса за стицање непокретности.

Законодавци прописују могућност да суд у поступку утврђивања извршеникове имовине прибави титулус. И поред тога извршеник може да исти не преда чак ни по цијену плаћања новчаних казни. У ситуацији да тражилац извршења нема могућност да титулус прибави на другој страни, то може представљати и претјеран терет за тражиоца извршења. У процесној теорији се истиче да би тражилац извршења могао да покрене парнични поступак и тужбом захтијева да се право на непокретности предложеној за извршење упише на извршеника (Станковић, 2004: 678; Кеча, Старовић, 2004: 628; Познић, Ракић Водинелић, 2010: 520). За то вријеме, тражилац извршења би могао захтијевати одлагање извршења (Кеча, Старовић, 2004: 628). Ова могућност за тражиоца извршења не би се могла сматрати адекватним законодавним рјешењем ове ситуације, имајући у виду скоро ноторну чињеницу претјерано дугог трајања парничног поступка пред домаћим судовима.

У моделу одложеног одређивања извршења до уписа права извршеника на непокретности, не би се могла примијенити одредба о одређивању извршења на непокретности у тзв. ванкњижном власништву, садржана у члану 209, став 2 ЗИО Ср. Њена примјена ограничена је



на извршење на непокретности на којој није могуће уписати својину извршеника, првенствено зато што евиденција не постоји, али не и у ситуацији када је изостанак уписа права извршеника посљедица његовог немара (Стевановић, 2022: 404).

Упоредивањем ове двије ситуације одређивања извршења – када непокретност није уписана као својина извршеника, а постоји евиденција и тражилац извршења посједује основ за упис, са ситуацијом одређивања извршења на непокретности у тзв. ванкњижној својини на којој и није могуће спровести упис права извршеника, не можемо а да не примијетимо нелогичност одлагања одређивања извршења у овом законодавном моделу у ситуацији у којој постоји и евиденција и основ за упис права извршеника, са једне стране, те одређивања извршења на непокретности на којој се то право чак и не може уписати, јер евиденција не постоји на том подручју, а непокретност је у тзв. ванкњижној својини извршеника. Иако је у правној теорији логика ове последње ситуације у настојању законодавца да тражиоцима извршења омогући принудно намирење и на непокретностима извршеника које су нелегално изграђене, а којих је вјероватно много (Бодирога, 2012: 324), такво опредјељење српског законодавца није логично када се оно упореди са првом ситуацијом у којој извршеник такође нема стечено право својине на непокретности, јер исто није уписано, али је упис ипак могућ.

Посматрајући наведена два законодавна модела уочена у правима ентитета Босне и Херцеговине и у праву Републике Србије, кроз призму заштите интереса тражиоца извршења на намирење, отвара се дилема које предности остварује тражилац извршења који посједује титулус за упис исходовањем рјешења о извршењу прије уписа права извршеника. У првом законодавном моделу, уоченом у правима ентитета Босне и Херцеговине, долази до застајања са другом фазом – фазом спровођења извршења. У другом законодавном моделу, уоченом у српском праву, долази до застајања са првом фазом – фазом одређивања извршења. У оба идентификована нормативна концепта тражилац извршења мора да чека на своје намирење у поступку пред судом, док се не оконча поступак уписа права извршеника на непокретности.

Судови у ентитетима Босне и Херцеговине не би могли одредити забиљежбу донесеног рјешења о извршењу, односно не могу прије окончања поступка уписа права на непокретности предузети прву извршну радњу у спровођењу извршења. Примјена правила о јавној објави рјешења о извршењу предвиђена је (само) за ситуацију коју покрива одредба става 4, члана 113 ЗИП РС/ЗИП ФБиХ – непокретност је на подручју гдје евиденција није успостављена, или је уништена,

односно нестала.<sup>35</sup> Судови у Републици Србији немају такав проблем у усвојеном законодавном моделу, будући да прије спроведеног уписа права извршеника поступак извршења не бива ни у првој фази.

Наведене дилеме отварају и питање да ли је у оба приказана законска модела у адекватној мјери заштићено право тражиоца извршења на имовину<sup>36</sup> из члана 1 Протокола 1 уз Европску конвенцију о људским правима и основним слободама. Ово, нарочито када је непокретност која није уписана као својина извршеника једини предмет извршења који је могуће предложити, а тражилац извршења не посједује основ за упис права извршеника, нити суд успије да га прибави у поступку утврђивања извршеникове имовине.

Предност хрватског законодавног модела је у томе што он нити одређивање, нити спровођење извршења не условљава уписом несавјесног извршеника као власника на предмету извршења. Овај законодавац нуди рјешење спорне ситуације за тражиоца извршења и када он није у могућности да прибави доказ о својини извршеника, односно титулус за упис тог његовог права. Тражилац извршења је тада овлашћен, умјесто доказа о својини, односно умјесто титулуса за упис извршеника као власника, у приједлогу за извршење назначити мјесто на којем се непокретност налази, њен назив, границе и површину, а потом се приступа пљенидбеном попису непокретности.<sup>37</sup> Тиме се спречава да се тражилац извршења нађе у ситуацији да не може исходovati одређивање, нити спровођење рјешења, јер није у могућности приједлогу за извршење приложити извршеников титулус.

35 Чл. 72, ст. 4 и 5 ЗИП РС/ЗИП ФБиХ.

Законодавац Републике Хрватске ову ситуацију једноставно рјешава изричитим предвиђањем да се пљенидбени попис некретнине може спровести и у ситуацији када земљишна књига постоји, а некретнина није уписана (чл. 132 ст. 6. ОЗ Хр).

36 У пракси Уставног суда Босне и Херцеговине, свако новчано потраживање тражиоца извршења досуђено судском одлуком представља његову имовину, у смислу члана 1 Протокола 1 уз Европску конвенцију о људским правима и основним слободама. Из праксе овог суда произлази да се може радити о досуђеним новчаним потраживањима по разним основама, као што су накнада штете, затезне камате, трошкови поступка и сл. (в. Одлуку овог суда у предмету АП-115/04, од 23. 03. 2005, став 25, објављену у *Службеном гласнику Босне и Херцеговине*, бр. 30/05. Такође упор. Одлуку у предмету АП-774/04, од 20. 12. 2005, став 365, објављену у *Службеном гласнику Босне и Херцеговине*, бр. 39/06).

37 Чл. 132, ст. 2 ОЗ Хр.

## 5. Крајња опажања

Представљено истраживање указало је на постојање најмање три законодавна модела корелације између одређивања и спровођења извршења на непокретности која није уписана као својина извршеника и уписа извршеника као њеног власника, искључиво као посљедице његовог немара према свом праву. У дијелу рада, у којем је теоријско-аксиолошки процјењиван сваки од идентификованих законодавних модела, указано је на неке значајне аспекте проблематике којом се бави рад, као што су усмјереност сваког од концепата да задовољи интерес тражиоца извршења за намирење према извршенику који осим такве непокретности не располаже никаквим другим предметом на којем би се тражилац извршења могао намирити. Као посебно проблематично, указује се на питање пребацавања терета прибављања основа за упис права извршеника на тражиоца извршења у ситуацији када га тражилац извршења не посједује у тренутку подизања приједлога за извршење. Отворена је и дилема да ли је у оваквој ситуацији у одговарајућој мјери пружена заштита праву тражиоца извршења на имовину, а који гарантује члан 1 Протокола 1 уз Европску конвенцију о људским правима и основним слободама, а што може бити и предмет засебног истраживања.

Научна методологија коришћена при анализи посматраних законских модела омогућила је да се уоче мањкавости оба идентификована концепта – како оног усвојеног у домаћем праву ентитета Босне и Херцеговине, тако и концепт усвојеног у праву Републике Србије, а који, било одређивање, било спровођење извршења условљавају успјехом тражиоца извршења да издејствује упис извршениковог права. Сваки од наведена два законска модела ставља тражиоца извршења у ситуацију у којој он, да би остварио своје право на намирење досуђено му извршном исправом, мора да издејствује да његов дужник из материјалноправног односа претходно оствари своје право – да упише својину на непокретности као предмету извршења. Такво условљавање тражиоца извршења могло би резултирати грубим кршењем његовог права на имовину, обухваћеног чланом 1 Протокола 1 уз Европску конвенцију о људским правима и основним слободама, нарочито у ситуацији када он не може прибавити извршеников титулус, чак ни у поступку утврђивања извршеникове имовине који се акцесорно води пред судом.

Закључује се да сваки од идентификованих законодавних модела може бити побољшан у правцу заштите интереса тражиоца извршења за намирење према извршенику. Упоређујући их међусобно, произлази да законодавни концепт који ни одређивање а ни спровођење извршења не условљава уписом права извршеника на предмету извршења понајбоље кореспондира крајњем циљу – ефикасно намирење тражиоца извршења.

## Литература и извори

Научни извори

Codina, L. (2022). The IMRaD model: What is it and How can it be Applied to Articles in the Humanities and Social Sciences. *Revista Académica sobre Documentación Digital y Comunicación Interactiva*. 96–103.

Petrović, S. (2023). Co-ownership of the Spouse as a Third Party on Real Estate from the Martial Property as his Right that (does not) Prevent Enforcement. *Zbornik radova IX međunarodnog savjetovanja „Aktualnosti građanskog procesnog prava – nacionalna i usporedna pravnoteorijska i praktična dostignuća*. Split: Pravni fakultet Sveučilišta u Splitu.

Познић, Б. Ракић Водинелић, В. (2010). Грађанско процесно право, Београд: Савремена администрација.

Станковић, Г. Боранијашевић, В. (2017). Право извршења и право обезбеђења, Косовска Митровица: Правни факултет Универзитета у Приштини са привременим седиштем у Косовској Митровици.

Станковић, Г. (2004). Грађанско процесно право, Београд: Издавачко предузеће Јустинијан.

Станковић, Г. Палачковић, Д. Трешњев, А. (2017). Коментар Закона о извршењу и обезбеђењу, Београд: Службени гласник.

Стевановић, Д. (2022). Ванкњижна својина. *Хармониус*. 382–411.

Бабић, И. Јотановић, Р. (2020). Грађанско право, књига 2 – Стварно право, Бања Лука: Правни факултет Универзитета у Бањој Луци.

Velić, L. Grgić, D. (2018). Sticanje prava vlasništva na nekretninama. *Anali Pravnog fakulteta u Zenici*. 11 (21). 141–154.

Сич, М. (2013). Катастри, земљишни регистри и исправе о купопродаји у старом Риму – елементи модерних земљишних књига. *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду*, 2. 279–302.

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.

Рачић, Р. (2009). Извршење на непокретности – неке неопходне измјене Закона о извршном поступку у циљу повећања ефикасности поступка. *Правна ријеч*, 20.

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

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

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

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

Николић, С. (2011). Евиденција непокретности у Аустрији (правно наслеђе, актуелни концепт и трендови). *Гласник Адвокатске коморе Војводине*. 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.

Mutarčić, H. (2020). *Izvršenje na nekretninama u svjetlu propisa izvršnog, zemljišnoknjižnog i stvarnog prava u Bosni i Hercegovini*. *Društveni ogledi*, 23–45.

Ernst, H. (2022). *Publicijansko vlasništvo nekretnina*. *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, 43, 3. 737–769.

Radić, D. Pilipović, D. (2020). *Smart Contract – Challenges and Perspectives*. *Conference Proceedings from International Scientific Conference of Special Importance: „Transformative Technologies: Legal and Ethical Challenges of the 21 Century“*, Banja Luka: Pravni fakultet Univerziteta u Banjoj Luci. 111–132.

#### Прописи

Закон о премјеру и катастру. *Службени гласник Републике Српске*, бр. 6/12, 110/16, 22/18, 62/18, 95/19, 90/23

Закон о земљишним књигама. *Службене новине Федерације Босне и Херцеговине*, бр. 58/02, 19/03, 54/04, 32/19, 61/22

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 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

Закон о стварним правима. *Службене новине Федерације Босне и Херцеговине*, бр. 66/13, 100/13, 32/19

Закон о извршењу и обезбеђењу. *Службени гласник Републике Србије*, бр. 106/15, 106/16, 113/17, 54/19, 9/20, 10/23

Овршни закон. *Службене новине*, бр. 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22

Закон о нотарској служби. *Службени гласник Републике Српске*, бр. 28/21

#### Судска пракса

Одлука Уставног суда Босне и Херцеговине у предмету АП-115/04 од 23. 03. 2005, став 25, објављена у *Службеном гласнику Босне и Херцеговине*, бр. 30/05

Одлука Уставног суда Босне и Херцеговине у предмету АП-774/04 од 20. 12. 2005, став 365, објављена у *Службеном гласнику Босне и Херцеговине*, бр. 39/06

Рјешење Основног суда у Мркоњић Граду од 31. 01. 2013. у предмету бр. 75 о И 027023 15 Гж

Рјешење Окружног суда у Бањој Луци од 08. 02. 2019. у предмету бр. 75 о И 006049 18 Гж

Рјешење Окружног суда у Бањој Луци од 20. 02. 2018. у предмету бр. 71 о И 241288 17 Гж

**Stojana Petrović, LL.D.,**  
Assistant Professor,  
Faculty of Law, University of Banja Luka,  
Republika Srpska, Bosnia and Herzegovina

## **ENFORCEMENT PROCEDURE ON UNREGISTERED REAL ESTATE OWNERSHIP RIGHT**

### **Summary**

*According to the real estate laws applicable in the entities of Bosnia and Herzegovina, the failure of the debtor to register his/her right of ownership on real estate is not an obstacle to instigating the enforcement procedure. However, given the fact that the registration of the enforcement debtor's ownership right on immovable property is a precondition for enforcement proceedings, the current procedural rules cannot be considered an adequate normative response of domestic legislators to the enforcement creditor's right to settle, especially when the debtor has no other assets that could be offered for settlement. In this paper, using the legal science methodology, the author discusses and evaluates the axiological value of the legislative solutions on the issue of instituting the enforcement procedure against the debtor whose real estate right has not been registered. The analysis includes both domestic law and laws of selected neighbouring countries. The author examines two situations: 1) when the registration of the ownership rights has a constitutive effect, and 2) when the effect on the debtors acquisition of right is only declarative. The author concludes that the temporal correlation between the moment of rendering a decision to initiate the enforcement procedure on debtor's unregistered immovable property and the moment of registration of the debtor's ownership right is determined by at least three possible legislative models on enforcement. Each of the observed models of creditor's forced settlement which are conditioned by the prior registration of the debtor's real estate ownership right may be improved. The author proposes two possible ways: to make the procedure for acquiring the legal ground for the registration of the debtor's ownership right more efficient; or, in case it is not possible, to enable the creditor to make an inventory of the seized debtor's immovable property.*

**Keywords:** registration of debtor's real estate ownership right, instituting enforcement procedure, seizure, real estate inventory.