

ИЗВОРНИ НАУЧНИ ЧЛАНАК

ПЉЕНИДБЕНИ ПОПИС НЕПОКРЕТНОСТИ У ИЗВРШНОМ ПОСТУПКУ

Др Стојана Петровић¹

Правни факултет Универзитета у Бањој Луци

Апстракт: *Примјена института пљенидбеног пописа непокретности у извршном поступку у правима ентитета Босне и Херцеговине предвиђа се у ситуацији када непокретност предмет извршења није уписана у јавну евиденцију, а упис не може бити извршен у складу са законом. Анализа доступне домаће судске праксе, нормативнодогматска, актуелна доктринарна, те упоредноправна разматрања овог института указују на проблем неадекватног регулисања услова за спровођење пљенидбеног пописа у домаћим правима. Посљедишно томе, домаћи судови никако, или врло ријетко налазе да је у пракси остварен услов за његову примјену, а што резултира обуставом извршења и остављањем тражиоца извршења ненамиреним.*

*На основу истраживања представљеног у овом раду закључује се да би успјешном спровођењу извршења и на оваквим непокретностима значајно допринијело законодавно проширивање домета примјене пљенидбеног пописа непокретности, не само на ситуације када јавне евиденције никада није било на конкретном подручју и не зна се да ли ће она бити основана, те када је постојећа евиденција уништена односно оштећена и не зна се када ће она бити обновљена, већ и на ситуацију када евиденција постоји али право извршења није уписано искључиво његовим немаром а тражилац извршења не може прибавити *titulus* за упис.*

Кључне ријечи: *пљенидбени попис, извршење на непокретности, јавни регистар, упис непокретности.*

¹ Доцент, stojana.petrovic@pf.unibl.org.

1. УВОД

Проблематика постојања и уредности евиденције непокретности² није једнако ријешена у свим државама нашег окружења. Како постоје државе, као што је Република Србија, које данас немају подручја на којима није формирана евиденција непокретности и права на њима, тако постоје и оне за које је ово и данас проблем. На територији оба посматрана ентитета Босне и Херцеговине – Републике Српске и Федерације Босне и Херцеговине, још увијек постоје подручја на којима није формирана евиденција, било да она никада није успостављена и не зна се када ће је бити, било да је евиденција постојала, али је уништена, односно оштећена и још увијек није обновљена.³

Иако у нарави материјалноправно питање, постојање и уредност евиденције непокретности значајно се рефлектује у процесноправним односима, првенствено у поступку принудног извршења.⁴ У зависности од тога да ли је тражилац извршења предложио као предмет извршења непокретност која се налази на подручју гдје постоји уредна евиденција, или је предложио непокретност са подручја гдје евиденција није ни успостављена, зависи и успјешност окончања поступка његовог принудног намирења на

² У раду ће се као синоними користити термини евиденција непокретности, катастар непокретности, земљишна књига, јавни регистар.

³ На службеној интернет страници Републичке управе за геодетске и имовинскоправне послове Републике Српске, доступна је информација како је катастар непокретности од 2012. године до данас формиран (тек) за нешто више од 1/3 непокретности. Дакле, нешто мање од 2/3 територије Републике Српске и даље је без евиденције, односно без уредне евиденције непокретности. Историјскиправно гледано, у староримској држави, потреба за евиденцијом непокретности појавила се средином V вијека п.н.е. Сваки грађанин Римске империје имао је дужност да пријави чланове своје породице и парцелу коју посједује. (Магдолна Сич, „Катастри, земљишни регистри и исправе о купопродаји у старом Риму – елементи модерних земљишних књига“ *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду*, 2 (2013): 283.) Сматра се да је та дужност наметнута ради правилне расподеле пореске обавезе становништва. (Магдолна Сич, *ibid.*).

⁴ И у њемачком праву, упис извршеника као власника непокретности предмета извршења, или бар као наследника власника, представља услов за спровођење прве извршне радње на тој непокретности. У зависности од тога да ли је дужник као власник непокретности (или њеног дијела) уписан у јавну евиденцију, тражилац извршења може да захтијева од извршног суда намирење свог персоналог или стварноправног захтјева у извршном поступку. Лични повјерилац (њем. *persönliche Gläubiger*) морао би у овој ситуацији неевидентирања дужника као власника непокретности прво издејствовати исправку земљишне евиденције. Стварни повјерилац (њем. *dingliche Gläubiger*) може тражити предузимање процесне радње против лица уписаног у земљишне књиге, јер се оно сматра власником. Међутим, предуслов је да постоји основ за извршење против лица евидентираних као власник. Ако повјерилац жели да се принудно намири против правог власника, тада је потребна претходна исправка земљишне књиге. (*детаљније в.* Hans Brox, Wolf-Dietrich Walker, *Zwangsvollstreckungsrecht*, (München: Verlag Franz Vahlen, 2021), 463, 464). *Такође уоп.* Hans Joachim Musielak, Wolfgang Voit, *Grundkurs ZPO erkenntnis- und Zwangsvollstreckungsverfahren*, (München: C.H. Beck, 2022), 450, 451. За аустријско право в. Walter H. Rechberger, Paul Oberhammer, *Exekutionsrecht*, (Wien: Facultas Verlags- und Buchhandels AG, 2009), 120.

таквој непокретности. У овом истраживању полази се од става да могућа дуалност исхода поступка принудног извршења, присутна и врло честа у пракси у оба посматрана ентитета Босне и Херцеговине, а првенствено (не)прилика да тражилац извршења остане и ненамирен, настаје услед непрецизног нормативног оквира овог питања.

Док процесни институт пленидбеног пописа непокретности на рочишту пред надлежним органом (било судом, било јавним извршитељем⁵) у сусједним државама спречава управо доношење одлуке о обустави извршења на непокретности предмету извршења на подручју гдје земљишна евиденција није успостављена, или гдје је она уништена, односно оштећена, или гдје је и поред постојеће евиденције немогуће извршити упис права извршеника, домаћи законодавци као да још увијек нису препознали потенцијал овог института. Иако предвиђен и у домаћем законодавном моделу, овај институт услед непрецизног регулисања, остаје само слово на папиру, без примјене у пракси (или тек уз незнатну примјену).⁶

Истраживање које слиједи спроведено је са циљем идентификовања неких постојећих карактеристичних законодавних модела института пленидбеног пописа непокретности у извршном поступку, а који се разликују зависно од услова за његово спровођење. У обзир су, поред домаћих права ентитета Босне и Херцеговине – Републике Српске и Федерације Босне и Херцеговине, узета права неких одабраних држава нашег окружења – Република Србије и Хрватске. Као крајњи циљ овог истраживања постављена је, не само идентификација и анализа домаћег законодавног концепта института пленидбеног пописа непокретности у извршном поступку, већ и његова правнооксиолошка процјена, утемељена на сусједско-упоредно-правном, доктринарном и у судској пракси обликованом поимању.

⁵ Стојана Петровић, „Дејудичијализација судске функције у грађанском извршном поступку“, (докторска дисертација, необјављено, Правни факултет Универзитета у Бањој Луци, 2019), 138.

⁶ Будући да се спровођење пленидбеног пописа повезује са непокретношћу с подручја гдје не постоји јавна евиденција, односно гдје је она уништена, или је оштећена и из тог разлога ни извршеник није уписан као њен власник, оправданом се чини дилема зашто би неко у извршном поступку био купац такве непокретности, на којој ни сам неће моћи уписати своје право својине. Јакшић тврди да рјешење о додјели непокретности у извршном поступку купцу представља конститутивни акт државног органа на основу којег лице којем је непокретност додјељена стиче право на њој. За разлику од општих правила о стицању права својине на непокретности, право својине се овдје не стиче уписом новог власника у јавне регистре, већ доношењем рјешења о додјели непокретности – *iustus titulus* и *modus acquirendi* стичу се једним актом. То се односи и на ситуацију када извршеник није ни био уписан као власник непокретности. (Александар Јакшић, *Грађанско процесно право* (Београд: Правни факултет Универзитета у Београду, 2013), 862, наведено према Ранко Јаковљевић, „Државина у катастру непокретности Србије“, *Гласник Адвокатске коморе Војводине*, 4 (2019): 467).

2. НЕКИ ИДЕНТИФИКОВАНИ ПОЗИТИВНОПРАВНИ МОДЕЛИ ПЉЕНИДБЕНОГ ПОПИСА НЕПОКРЕТНОСТИ

2.1. Домаћи законодавни модел пљенидбеног пописа непокретности

Законодавно предвиђање могућности одређивања и спровођења извршења на непокретности с подручја гдје евиденција права на њој никада није формирана, односно гдје је постојећа евиденција уништена, или је оштећена⁷ на први поглед дјелује контрадикторно изричито предвиђеној дужности тражиоца извршења да уз приједлог за извршење приложи доказ о праву својине извршеника на непокретности коју предлаже као предмет извршења.⁸ Примјењујући одредбу члана 70 став 2. ЗИП РС/ЗИП ФБиХ у овој ситуацији, приједлогу за извршење се не би могло удовољити, јер тражилац извршења не би могао доказати ни својину извршеника, а ни испуњеност услова за промјену власничког стања, будући да право на непокретности није евидентирано због непостојања регистра на том подручју. Уочени конфликт наведене опште одредбе са *lex specialis* одредбом, садржаном у члану 113 Закона разрјешен је одредбом става 1. члана 113 ЗИП РС/ЗИП ФБиХ. Наиме, изричито је прописано да се и на непокретности које нису уписане у евиденцију примјењују општа правила овог Закона, само под условом да одредбама садржаним у члану 113 ЗИП РС/ЗИП ФБиХ није предвиђено другачије поступање.

2.1.1. Смисао пљенидбеног пописа у правима ентитета Босне и Херцеговине

Изричито је прописано да ће суд попис запљене непокретности која је предложена за извршење обавити уколико би упис у евиденцију непокрет-

⁷ Чл. 113 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 „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*.

⁸ Чл. 70 ст. 2. *ЗИП РС/ЗИП ФБиХ*.

ности⁹ био у супротности са законом.¹⁰ Законодавац не прецизира шта се подразумејева под правним стандардом *упис у земљишне књиге који је у супротности са законом*, из члана 113 став 6. ЗИП РС/ЗИП ФБиХ.

Под *уписом у евиденцију који је у супротности са законом* могла би се подразумевјевати управо ситуација када непокретност није уписана јер евиденције никада није било на подручју гдје се она налази, нити је извијесно да ће је бити.¹¹ Стога би бесциљно било застајање са извршењем до формирања евиденције, односно до уписа непокретности, као што би бесциљно било и упућивање тражиоца извршења да захтијева њен упис на овом подручју.¹² Дилема је да ли би суд под овај правни стандард могао подвести и преостале двије ситуације - када је евиденција непокретности постојала, али је она уништена или је оштећена и поступак њене обнове се очекује али још увијек није покренут, односно није окончан, те

⁹ 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 (в. чл. 4 ст. 1. ЗПК РС). Законодавац у Републици Српској још увијек није прилагодио терминологију правила извршног процесног права терминологији важећег материјалноправног прописа. У Федерацији Босне и Херцеговине у употреби је систем двојне евиденције - земљишних књига и катастра. (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). У овом раду ће се користити термини као што су јавна евиденција непокретности, регистар непокретности, код општих разматрања. Приликом реферисања на конкретно право сваког од ентитета, поред ових термина користиће се законска терминологија важећег материјалноправног прописа.

¹⁰ Чл. 113 ст. 6. ЗИП РС/ЗИП ФБиХ.

¹¹ Уочава се да и домаћи аутори користе појам *ванкњижна својина извршеника*. (Упор. Hamid Mutapčić, „Извршење на nekretninama u svjetlu propisa izvršnog, zemljišnoknjižnog i stvarnog prava u Bosni i Hercegovini“, *Društveni ogledi*, 12 (2020): 26). Иако процесни закони, а ни материјалноправни закони који регулишу својину у ентитетима Босне и Херцеговине не познају овај појам, ови аутори тзв. ванкњижну својину извршеника на непокретности не повезују са *уписом у земљишну евиденцију који је у супротности са законом*, те са пљенидбеним пописом као начином превазилажења те ситуације у поступку извршења, као што је то у српском процесном законодавству и доктрини, већ се овај појам повезује са ситуацијом да је тада испуњен услов за промјену власничког стања на тој непокретности у евиденцији, односно уколико би упис имао тек декларативно дејство. (упор. Hamid Mutapčić, *Ibid.*).

¹² До 2018. године тражилац извршења могао је у Републици Српској предложити формирање катастра непокретности само за једну парцелу, у поступку њеног појединачног излагања. Законодавном интервенцијом, извршеном *Законом о измјенама и допунама Закона о премјеру и катастру*, „Службени гласник Републике Српске“, бр. 62/18, брисан је став 3. члана 71 ЗПК РС, а који је предвиђао ову могућност. Ово законодавно нормирање у пракси се показало неповољним за тражиоца извршења који се налази у ситуацији да као предмет извршења може предложити једино непокретност која није уписана у евиденцију јер је евиденција оштећена, односно уништена, те који је због тога упућен да чека да се евиденција оснује за цијелу катастарску општину. На територији Федерације Босне и Херцеговине овај проблем не постоји за тражиоце извршења, будући да је могуће формирање новог земљишнокњижног улошка за конкретну катастарску парцелу. (в. одредбу чл. 63 и 66 ЗЗК ФБиХ).

када евиденција непокретности постоји, извршеник није уписан као власник, а тражилац извршења не посједује титулус за упис извршеника као власника, или је безуспјешно окончан поступак прибављања титулуса у извршном поступку.¹³

2.1.2. Поступак спровођења пљенидбеног пописа непокретности

Нормативно-догматски посматрано, када тражилац извршења предлаже извршење на непокретности која није уписана у земљишну евиденцију и када је упис те непокретности у супротности са законом, суд ће *ex offio* обавити попис заплене те непокретности.¹⁴ Диспозиција тражиоца извршења потребна је приликом предлагања као предмета извршења непокретности која у конкретној ситуацији није уписана и чији је упис у супротности са законом. Законодавац не захтијева изричито, нити то тумачењем може произлазити из наведене одредбе, да тражилац извршења предлаже и спровођење пљенидбеног пописа. Суд пљенидбени попис спроводи увијек када су испуњени наведени материјални услови за то.

Попис заплене непокретности је прва извршна радња на непокретности која није уписана у катастар¹⁵ и обавља се на рочишту пред судом. Суд ће на рочиште позвати странке из извршног поступка – тражиоца извршења и извршеника, као и сва она лица са чијим непокретностима граничи непокретност која се пописује.¹⁶ Записник о попису заплене објављује се на огласној плочи суда¹⁷, док суд о обављеном попису заплене јавност обавјештава тако што се у службеном гласилу ентитета и у најмање два дневна листа која се дистрибуишу на територији ентитета објављује оглас.¹⁸

¹³ Под *titulusom* могао би се подразумевати, не само правни посао облигационог права, већ и наслѣдоправни послови, као што је уговор о доживотном издржавању, а којим се такође могу преносити стварноправна овлашћења на непокретностима. Упор. Ђорђе Раковић, Димитрије Вртић, „Поништење и раскид уговора о доживотном издржавању“ *Годишњак Правног факултета Универзитета у Бањој Луци*, 45 (2023): 68. Такође упор. Ђорђе Раковић, *Наслѣдно право*, (Бања Лука: Правни факултет Универзитета у Бањој Луци, 2023), 216.

¹⁴ Чл. 113 ст. 6 *ЗИП РС/ЗИП ФБиХ. Поређења ради у кривичном поступку и односу начела диспозитивности и официјелности*, упор. Милан Шкулић, Миљана Буха, *Кривично процесно право, општи дио*, (Бања Лука: Правни факултет Универзитета у Бањој Луци, 2024), 27.

¹⁵ Ранка Рачић, *Извршно процесно право* (Бања Лука: Правни факултет Универзитета у Бањој Луци, 2021), 174.

¹⁶ Чл. 113 ст. 6 *ЗИП РС/ЗИП ФБиХ*.

¹⁷ Чл. 113 ст. 7 *ЗИП РС/ЗИП ФБиХ*.

¹⁸ Чл. 113 ст. 8 *ЗИП РС/ЗИП ФБиХ*. Законодавци ентитета изричито прописују обавезну садржину огласа који суд објављује – назначење надлежног суда, број предмета, подаци о странкама, подаци о непокретности на којој се извршење спроводи, информацију о мјесту и времену одржавања рочишта за попис заплене непокретности, те информацију о томе када је записник о рочишту за попис заплене истакнут на огласној плочи суда. Огласом ће суд такође позвати сва лица да у писаној или усменој форми обавијесте суд о разлозима због којих се извршење не може спровести на тој непокретности.

Огласом се позивају сва заинтересована лица да писаним путем или усмено обавијесте суд о разлозима због којих се извршење не може спровести на тој непокретности. До окончања поступка оглашавања обављеног пописа заплене, извршни суд застаје са извршењем.¹⁹ Извршење би се требало спровести уколико нико не обавијести суд да трећа лица имају стварна права на тој непокретности.²⁰

2.1.3. Пљенидбени попис непокретности у домаћој судској пракси

Чињеница да на конкретном подручју не постоји основан катастар непокретности доказује се у домаћој судској пракси пред извршним судом увјерењем надлежне подручне јединице републичког управног органа надлежног за успоставу и одржавање катастра. Уколико је формиран пописни катастар, као једина евиденција посједа на непокретностима, такав посјед извршеника у пракси се у неким предметима изједначавао са његовим правом својине, тачније са претпостављеном својином извршеника, из члана 131 Закона о стварним правима.^{21 22}

Из неких од анализираних одлука произлази да другостепени судови у ситуацији када на датом подручју постоји пописни катастар са евиденцијом посједника на непокретностима изричито сматрају да се не ради о ситуацији да је *упис у супротности са законом*, чиме би се остварио услов за пљенидбени попис дате непокретности. Другостепени суд у конкретној одлуци упућује на примјену одредбе члана 113 став 4. ЗИП РС/ЗИП ФБиХ, а која предвиђа застајање са поступком извршења до окончања поступка уписа права извршеника на непокретности.²³ Ово, иако се не зна када ће поступак формирања катастра непокретности бити покренут, односно окончан.

Из овога произлази да се судови у Републици Српској не баве тумачењем садржине законске синтагме *упис који је у супротности са законом*, а који је уједно и услов за спровођење пљенидбеног пописа. Посљедишно томе, ријетко се и приступа пљенидбеном попису непокретности предмета извршења. Тражилац извршења се радије упућује на покретање поступка уписа непокретности, иако јавна евиденција није основана, или се, у не-

¹⁹ Чл. 113 ст. 3. ЗИП РС/ЗИП ФБиХ

²⁰ Рачић, *Извршно процесно право*, 174.

²¹ „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*.

²² Тако произлази из рјешења Окружног суда у Бањој Луци, у предметима бр. 72 0 П 024800 119 Гжи, од 16.01.2020, и бр. 75 0 И 006049 19 Гж 2, од 08.02.2019.

²³ Рјешење Окружног суда у Бањој Луци, у предмету бр. 75 0 И 027023 15 Гж, од 04.11.2015.

што бољем случају по тражиоца извршења, посјед извршеника евидентира у пописном катастру изједначава са правом својине.

Исти став суда заузет је и у осталим посматраним одлукама.²⁴ Тражилац извршења се, поводом непокретности са подручја гдје није успостављен катастар непокретности у складу са законом и гдје постоји само пописни катастар као евиденција фактичког стања посједа, примјеном одредбе члана 113 става 4. ЗИП РС/ЗИП ФБиХ упућује на покретање поступка уписа те непокретности. Жалбени судови у ситуацији када непокретност није уписана јер евиденција није успостављена налазе неоснованим приговор извршеника да није могуће спровести извршење.²⁵

Прије измјена ЗПК РС било је могуће основати катастар непокретности не само за цијелу катастарску општину, већ и за једну парцелу. У таквим околностима, уколико конкретна непокретност предмет извршења није била уписана у евиденцију јер евиденција није била успостављена на том подручју, односно јер је евиденција уништена, односно оштећена, није било основано закључити да је у тој ситуацији *упис те непокретности у супротности са законом*. Тражилац извршења могао је да иницира поступак оснивања катастра за ту парцелу и уписа права на истој, за које вријеме би се застало са спровођењем извршења.

Примјетна је пракса судова у Федерацији Босне и Херцеговине прибјегавања обустављању извршног поступка на непокретности са подручја гдје не постоји евиденција, умјесто спровођењу пленидбеног пописа.²⁶ У појединим предметима, првостепени суд је обустављао извршни поступак и укидао спроведене извршне радње у ситуацији када је одјелење за земљишнокњижне послове одбијао захтјев извршног суда за упис забиљежбе извршења на непокретности са подручја гдје евиденција не постоји. Ни у овој ситуацији судови нису уочавали остварење услова за спровођење пленидбеног пописа непокретности предмета извршења, већ је тражилац извршења, након доношења рјешења о обустави извршног поступка био принуђен да изјави жалбу.²⁷

²⁴ Видјети Рјешење Окружног суда у Бањој Луци, у предмету бр. 75 0 И 006049 19 Гж 2, од 08.02.2019.

²⁵ Рјешење Окружног суда у Бањој Луци, у предмету бр. 75 0 И 027023 15 Гж, од 04.11.2015.

²⁶ В. Рјешење Опћинског суда у Бихаћу, у предмету бр. 17 0 Ип 049818 13 Ип, од 10.12.2013. *наведено према* Ријад Хамидовић, “Законска хипотека као средство наплате пореза у Федерацији Босне и Херцеговине“, *Нова правна ревија*, 1 (2017): 12.

²⁷ В. Рјешење Опћинског суда у Босанској Крупи у предмету бр. 18 0 И 019408 09 И, од 20. 09 2016.

2.2. Законодавни модел условљавања пљенидбеног пописа непокретности немогућношћу уписа ванкњижне својине извршеника у постојеће регистре

Будући да у Републици Србији не постоје подручја на којима није формиран катастар непокретности²⁸, српски законодавац спровођење пљенидбеног пописа непокретности не користи као излаз из ситуације непостојања евиденције непокретности. Пљенидбени попис се предвиђа поводом извршења на непокретности која није уписана као својина извршеника и не може бити уписана, иако катастар постоји. Пљенидбени попис непокретности везује се заправо за ситуацију постојања ванкњижне својине извршеника на непокретности, јер у тој ситуацији постоји немогућност уписа својине извршеника на предмету извршења.²⁹

Иако је у Републици Србији појам ванкњижне својине у материјално-правном смислу формирала судска пракса, о његовој садржини ни у пракси не постоји јединствен став. Закон о извршењу и обезбеђењу³⁰ користи појам ванкњижне својине, не дефинишући је изричито. Правна теорија је на основу актуелне судске праксе синтетизовала појам ванкњижне својине као право својине стечено на основу пуноважног правног посла усмјереног на пренос права својине, уколико је куповна цијена у потпуности исплаћена, те стечена државина на непокретности која је предмет уговора, а право својине стечено је и прије уписа у евиденцију непокретности, при чему би упис био (тек) декларативног карактера.³¹

ЗИО Ср предвиђа спровођење пљенидбеног пописа управо код ситуације постојања ванкњижне својине на објекту у изградњи, на којем по-

²⁸ Катарина Доловић Бојић, „Одржај као начин стицања права својине на непокретности“, *Анали Правног факултета у Београду*, 67, 1 (2019): 175.

²⁹ На први поглед, појам ванкњижна својина чини се контрадикторним. Ово, имајући у виду начине стицања својине, нарочито ако се она стиче темељем правног посла. Наиме, ако је закон основ за стицање својине, тада се не поставља питање уписа права својине у јавну евиденцију као услов стицања права на непокретности. (В. чл. 21-32 Закона о основама својинскоправних односа, „Службени лист СФРЈ“, бр. 6/80, 36/90, „Службени лист СРЈ“, бр. 29/96, „Службени гласник РС“, бр. 115/05, даље у тексту: *ЗООСР*). Уколико је, међутим, непокретност стечена правним послом, право својине стиче се уписом у јавну евиденцију (чл. 33 *ЗООСР*). Законодавац, међутим, предвиђа и то да се својина на непокретности осим уписом може стећи, или на други одговарајући начин одређен законом. (чл. 33 *ЗООСР*).

³⁰ „Службени гласник Републике Србије“, бр. 106/15, 106/16, 113/17, 54/19, 9/20, 10/23, даље у тексту: *ЗИО Ср*. В. чл. 209 ст. 2. *ЗИО Ср*.

³¹ Darko Stevanović, „Vanknjižna svojina“, *Harmonius*, (2022): 393. Аутори Станковић, Палачковић и Трешњев, под тзв. ванкњижном својином разматрају и ситуације у којима је својина стечена и прије уписа, односно гдје упис нема конститутивни, већ декларативни карактер и на који се примјењује одредба чл. 209 ст. 1. *ЗИО Ср*. (в. Гордана Станковић, Душица Палачковић и Александра Трешњев, *Коментар Закона о извршењу и обезбеђењу* (Београд: Службени гласник, 2018), 707).

стоји грађевинска али не и употребна дозвола, те на нелегално изграђеном објекту, а на којима није могуће уписати право својине.³²

Опште је правило у српском праву да *titulus* за упис права својине извршеника³³, а који приједлогу за извршење прилаже тражилац извршења, извршни суд просљеђује органу надлежном за вођење катастра непокретности. Све док надлежни орган који води катастар не изврши упис права извршеника, застаје се са поступком извршења.³⁴ Тиме се, заправо, по службеној дужности, покреће и спроводи акцесорни управни поступак уписа, који претходи одређивању извршења и који га условљава.³⁵ Ово опште правило односи се на ситуацију када право својине извршеника на непокретности предмету извршења може да се упише, евиденција непокретности постоји на том подручју, тражилац извршења посједује *titulus*, те упис има конститутивни значај, али он није спроведен пропустом извршеника.

Спровођење пљенидбеног пописа предвиђа одредба члана 209 став 2. ЗИО Ср. Ова одредба односи се на сасвим другу ситуацију, када на непокретности предмету извршења није уписано право својине извршеника, нити оно може бити уписано, не зато што евиденција непокретности не постоји, већ зато што је извршеник на тој непокретности стекао тзв. ванкњижну својину, коју није могуће уписати. Ова одредба омогућава да и непокретности у тзв. ванкњижној својини извршеника могу бити предмет принудног извршења, које се спроводи управо пљенидбеним пописом. У овој ситуацији законодавац не прописује застајање са поступком извршења. Суд ће на основу изјаве тражиоца извршења да упис својине извршеника није могућ, те уз доказ о постојању ванкњижне својине извршеника, приложене приједлогу за извршење, одредити извршење рјешењем³⁶ и по службеној дужности спровести и пљенидбени попис те не-

³² О овоме детаљније упор. Stevanović, „Vanknjižna svojina“, 402.

³³ Иако се технички термини за странке у извршном поступку Републике Србије разликују у односу на терминологију коришћену у правима ентитета Босне и Херцеговине, у овом раду користиће се терминологија законодаваца ентитета Босне и Херцеговине.

³⁴ Чл. 209 ст. 1. ЗИО Ср. Упор. и Гордана Станковић, Владимир Боранијашевић, *Право извршења и право обезбеђења*, (Косовска Митровица: Правни факултет Универзитета у Приштини са привременим сједиштем у Косовској Митровици, 2017), 183. Исто и код Гордана Станковић, Ранка Рачић, *Ванпарнично процесно право и право извршења и обезбеђења*, (Подгорица: Универзитет Медитеран Правни факултет, 2019), 356.

³⁵ Станковић, Боранијашевић, *Право извршења и право обезбеђења*, 183.

³⁶ Чл. 209 ст. 2 ЗИО Ср. Законодавац изричито прописује да и јавни извршитељ може закључком одредити спровођење извршења под истим условима под којима то може учинити и суд. (чл. 209 ст. 4. ЗИО Ср). О расподјели надлежности за одређивање и за спровођење извршења између суда и јавног извршитеља у српском моделу поступка извршења упор. Петровић, „Дејудификација судске функције у грађанском извршном поступку“, 232. Такође в. Ранко Кеча, Боривоје Старовић, *Грађанско процесно право* (Нови Сад: Правни факултет Универзитета у Новом Саду, 2004), 628. Упор. и Станковић, Рачић, *Ванпарнично процесно право и право извршења и обезбеђења*, 357.

покретности.³⁷ Записник о попису непокретности за коју се утврди да је у ванкњижној својини извршеника има дејство уписа забиљежбе рјешења о извршењу у евиденцију непокретности и објављује се на електронској огласној табли Коморе јавних извршитеља.³⁸ У закључку о продаји непокретности нарочито се наводи да је непокретност у ванкњижној својини извршеника,³⁹ ради информисања лица која буду заинтересована за куповину ове непокретности.

2.3. Законодавни модел условљавања пљенидбеног пописа непокретности општом немогућношћу доказивања својине извршеника, независно од (не)постојања јавне евиденције

Законодавац у Републици Хрватској изричито предвиђа да се правило о пљенидбеном попису непокретности примјењује у свим оним ситуацијама у којима тражилац извршења⁴⁰ није у могућности да приједлогу за извршење приложи као доказ праву својине извршеника исправу, која се прилаже као таква на подручју гдје се непокретност налази. Ово се односи, прије свега, на подручја гдје јавна евиденција није успостављена.⁴¹

Поред ове ситуације, примјена правила о пљенидбеном попису непокретности предмета извршења предвиђена је и уколико је на том подручју евиденција успостављена, али је конкретна евиденција те непокретности или уништена, или непокретност и право извршеника на истој из неког другог разлога нису уписани.⁴² И у овим ситуацијама тражилац извршења се може наћи у немогућности да приједлогу за извршење приложи испра-

³⁷ Чл. 210 ст. 1. *ЗНО Ср. Упор.* и Никола Бодирога, *Теорија извршног поступка* (Београд: Правни факултет Универзитета у Београду, 2012), 325. У процесној теорији, ово се уједно сматра и првом извршном радњом на непокретности у тзв. ванкњижној својини извршеника, а која је садржана у трећој извршној радњи – дакле, након што је донесен закључак о продаји ове непокретности. Ово, јер попис заплене има дејство забиљежбе рјешења о извршењу у јавној евиденцији непокретности, а што у редовном поступку извршења представља прву извршну радњу. (*Упор.* Станковић, Палачковић и Трешњев, *Коментар Закона о извршењу и обезбеђењу*, 606). Функционално гледано, пљенидбени попис спроводи јавни извршитељ. Српски законодавац регулише да ће се непокретност пописати на *састанку* за попис (чл. 210 ст. 1. *ЗНО Ср.*).

³⁸ Чл. 210 ст. 3. *ЗНО Ср.*

³⁹ Чл. 210 ст. 4. *ЗНО Ср.*

⁴⁰ Хрватски законодавац користи другачију терминологију за странке у извршном поступку. У овом раду аутор реферише на терминологију босанскохерцеговачких законодаваца, као на њему блиску. То се односи и на дио у којем се разматра хрватско законодавство и пракса.

⁴¹ Чл. 132 ст. 1. *ОЗ Хр.*

⁴² Чл. 132 ст. 6. *ОЗ Хр.* Детаљније о ситуацији и правном положају лица које стекне непокретност али не изврши упис свог права, упор. Nano Ernst, „Publicijansko vlasništvo nekretnina“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, 43, 3 (2022): 737.

ву којом доказује да је извршеник, било књижно, било ванкњижно, стекао право на непокретности.⁴³

Ради се заправо о рецепцији законодавног модела, садржаног у Закону о извршном поступку⁴⁴ бивше државе.

2.3.1. Поступак пленидбеног пописа

Уколико из било којег од законом предвиђених разлога не може прибавити доказ о својини извршеника на непокретности предмету извршења, тражилац извршења може у приједлогу за извршење означити мјесто на којем се непокретност налази, њен назив, границе и површину. Тада ће суд обавити пленидбени попис те непокретности и на рочиште позвати тражиоца извршења, извршеника и сва лица са чијим непокретностима граничи предмет извршења. Записник о пленидбеном попису непокретности објављује се на судској огласној плочи, док се оглас о обављеном пленидбеном попису објављује у Народним новинама. Њиме се позивају сва лица да обавијесте суд о могућим разлозима због којих се извршење не би могло спровести на тој непокретности.⁴⁵

Не само циљно, већ и језичко тумачење наведених одредаба које се одnose на спровођење пленидбеног пописа упућују на то да је законодавац Хрватске предвидио спровођење пленидбеног пописа и у ситуацији када постоји евиденција непокретности, а извршеник није уписан као власник сопственим пропустом.⁴⁶ Ово нарочито вриједи уколико тражилац извршења не посједује, нити може успјешно прибавити извршеников титулус, будући да је та ситуација суштински у погледу његове (не)могућности приднудног намирања на таквој непокретности изједначена са ситуацијом непостојања јавне евиденције непокретности.⁴⁷

⁴³ Хрватска правна доктрина не користи појам ванкњижног власништва, али се препознаје тзв. изванкњижно стицање права власништва, прије свега у ситуацијама стицања непокретности на основу закона или судске одлуке. Тада се право на непокретности стиче и без уписа у јавну евиденцију, а упис има само публицитетни значај. Упор. Ernst, „Publicijansko vlasništvo nekretnina“, 740. Слично и Dinka Šago, Rebeka Milanović, „Ovrha na nekretninama u zakonodavstvu Republike Hrvatske“, *Zbornik radova Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse*, 12 (2022): 250.

⁴⁴ „Службени лист СФРЈ“, бр. 20/78, 6/82, 84/87, 57/89, 20/90, 35/91, и „Службени лист СРЈ“, бр. 27/92, даље у тексту: *ЗИП СФРЈ* (78). В. чл. 186 *ЗИП СФРЈ* (78).

⁴⁵ Чл. 132 ст. 4. и 5. *ОЗ Хр*.

⁴⁶ Упор. Стојана Петровић, „Извршење на непокретности на којој није уписано право својине извршеника“, *Зборник радова Правног факултета у Нишу*, 103 (2024): 182.

⁴⁷ Одредбом чл. 132 ст. 2. и 3. *ОЗ Хр*, законодавац прописује да се пленидбени попис предвиђа и у ситуацији ако се не може, из било којег разлога, прибавити доказ о својини извршеника на предмету извршења, у складу са правилима која на том подручју важе.

2.3.2. Судска пракса хрватских судова

Судска пракса другостепених судова у Републици Хрватској је на становишту да извршни суд мора спровести извршење у складу са одредбама закона, које пружају могућност извршења на непокретностима које се налазе на подручју за која не постоји земљишна евиденција, или је иста основана али је уништена. Тада се умјесто забиљежбе извршења у земљишној евиденцији има спровести пљенидбени попис непокретности.⁴⁸

Овакво резонување судова произлази из представљеног законодавног концепта пљенидбеног пописа непокретности а који се спроводи увијек када тражилац извршења није у могућности доказати својину извршеника на непокретности предмету извршења.

3. ИСТОРИЈСКОПРАВНИ МОДЕЛ ПЉЕНИДБЕНОГ ПОПИСА ПО ЗАКОНУ О ИЗВРШЕЊУ И ОБЕЗБЕЂЕЊУ КРАЉЕВИНЕ ЈУГОСЛАВИЈЕ ИЗ 1930 (ИЗВРШНИ ПОСТУПНИК)

Проблем непостојања, односно непотпуно формираних евиденција непокретности постојао је и у вријеме важења Закона о извршењу и обезбеђењу Краљевине Југославије.⁴⁹ Законодавац је тада разликовао три ситуације, те зависно о којој од њих је ријеч прилагодио је и регулисање поступка извршења на таквом подручју. Постојала су подручја на којима су основане земљишне књиге, а на поступак извршења на непокретностима с таквих подручја примјењивала су се правила ЗИО (1930). Поред ових, на територији тадашње државе било је подручја на којима земљишне књиге нису постојале, било да оне нису никада формиране, било да је ријеч о изузетним ситуацијама, а које је имао у виду и ЗИО (1930) – уколико за неко јавно добро није инициран поступак уписа у евиденцију, уколико је евиденција уништена, оштећена а није обновљена, или да се ради о непокретности која из других разлога није уписана у постојећу евиденцију.⁵⁰

⁴⁸ В. Рјешење Жупанијског суда у Сплиту, у предмету бр. Гж-1162/2016, од 17.08.2016. У овом предмету тражилац извршења је предложио пљенидбени попис, али је првостепени суд ипак обуставио поступак извршења, док је другостепени суд укинуо првостепену одлуку суда. Из одредбе члана 132 ст. 3. ОЗ Хр произлази да ће суд по службеној дужности обавити пљенидбени попис и када тражилац извршења то није предложио увијек када се не може прибавити доказ о праву својине извршеника на непокретности предмету извршења. Такође *упор.* и Рјешење Жупанијског суда у Загребу, у предмету бр. Гж Овр-81/2021-2, од 18.01.2022, те и Рјешење Жупанијског суда у Риједи, у предмету бр. Гж Овр-680/2022-2, од 04.04.2023.

⁴⁹ „Службене новине“, бр. 165 – LXII, од 9. јула 1930, даље у тексту: *ЗИО* (1930).

⁵⁰ Еуген Мајхснер, *Закон о извршењу и обезбеђењу* (Београд: Геца Кон а.д., 1938), 340.

Како је ЗИО (1930) предвиђао, дакле, постојање земљишних књига као услов за спровођење извршења на непокретности,⁵¹ изван нормативног домета ЗИО (1930) остало је регулисање извршења на непокретностима с подручја државе на којима земљишне књиге никада нису формиране нити се знало поуздано када ће оне бити формиране. Стога је била немогућа примјена његових одредаба на територији гдје евиденција није основана. Било је потребно да се усвоје посебна правила која би вриједила за извршење на оваквим подручјима. У ту сврху, одредбом члана 15 Уредбе о увођењу Закона о извршењу и обезбеђењу⁵² измијењене су одредбе ЗИО (1930), које регулишу извршење на непокретностима које су уписане у постојеће земљишне књиге. ЗИО (1930) полази од тога да земљишна евиденција мора да буде основана на цијелом подручју Краљевине и непостојање евиденције у неким дијеловима државе представља само прелазно стање за које треба да постоје посебна правила.⁵³

На непокретности које нису уписане јер на том конкретном подручју никада није основана евиденција било је предвиђено да се примјењују правила о извршењу на непокретностима које су евидентиране, уз прилагођавање на начин да се умјесто земљишних књига користе заставне књиге, односно хипотекарне књиге. Изузетно, уколико тражилац извршења није у могућности за конкретну непокретност приложити суду тапију јер иста није уписана у књигу тапија, прописано је било да ће суд спровести пљенидбени попис.⁵⁴

Спровођење пљенидбеног пописа непокретности која није уписана у земљишну евиденцију предвиђено је било, дакле, након одређивања извршења рјешењем.⁵⁵ Тражилац извршења дужан је био поднијети суду катастарски извадак о тој непокретности, те је потребно било утврдити и то да је непокретност у извршениковом посједу или у супосједу.⁵⁶ Спровођењем пљенидбеног пописа такве непокретности сматрало се да је основано принудно založno право.

⁵¹ Ivo Matijević, Ferdo Čulinović, *Komentar Zakona o izvršenju i obezbeđenju* (Beograd: Štamparija Svetlost, 1938), 515.

⁵² „Службене новине“, бр. 131 – XXXIX, од 4. јуна 1937.

⁵³ Тако, на подручјима Србије, Црне Горе, као и на једном дијелу Далмације, гдје нису постоје формиране земљишне књиге, постојале су ипак јавне евиденције – у Србији су постојале тзв. интабулационе књиге, у Црној Гори су биле заставне књиге, док су на подручју бивше Далмације вођене биле хипотекарне књиге. (Matijević, Čulinović, *Komentar Zakona o izvršenju i obezbeđenju*, 516).

⁵⁴ Мајхснер, *Закон о извршењу и обезбеђењу*, 339-340. Тако и Matijević, Čulinović, *Komentar Zakona o izvršenju i obezbeđenju*, 516.

⁵⁵ § 73(1) ЗИО (1930).

⁵⁶ § 74 (1) ЗИО (1930).

4. АКСИОЛОШКА ПРОЦЈЕНА ИДЕНТИФИКОВАНИХ ПОЗИТИВНОПРАВНИХ МОДЕЛА ПЉЕНИДБЕНОГ ПОПИСА НЕПОКРЕТНОСТИ

Из спроведене нормативно-догматске анализе произлази да се најшира примјена института пљенидбеног пописа непокретности предвиђа у законодавном моделу усвојеном у хрватском праву. Запљена непокретности повезује се, не само са ситуацијом када на том подручју не постоји јавна евиденција, већ и са проблемом да тражилац извршења из било којег разлога, па макар и због немара извршеника, није у могућности приложити приједлогу за извршење доказ о својини извршеника, јер непокретност није уписана у постојећој евиденцији.

Хрватски законодавац не условљава спровођење пљенидбеног пописа непокретности непостојањем евиденције. И изричито је прописано да ће се пљенидбени попис обавити, не само уколико на том подручју није основан регистар, односно ако је он основан али је оштећен у погледу конкретне непокретности, већ и у било којој другој ситуацији када тражилац извршења не може прибавити доказ о праву својине извршеника на тој непокретности, а у складу са правилима која важе на том подручју.⁵⁷ У хрватском моделу не предвиђа се ни застајање са поступком извршења уколико је непокретност на подручју гдје није основан регистар. Суд одмах приступа спровођењу пљенидбеног пописа уколико су остварени наведени материјални услови.⁵⁸

У српском законодавном моделу се институт пљенидбеног пописа нормативноправно користи према потребама које постоје у пракси. Будући да Република Србија нема проблем са постојањем јавних евиденција, овај институт рјешава сасвим други проблем – проблем спровођења извршења на непокретности која не може бити уписана у постојећи регистар, јер се ради о бесправно изграђеној непокретности, или пак о непокретности у изградњи. Српски законодавац регулише застајање са поступком извршења до окончања поступка уписа својине извршеника на непокретности и прије доношења рјешења о извршењу, у ситуацији постојања евиденције непокретности и тражиачевог посједовања *titulusa* за упис права извршеника. Уколико се, међутим, непокретност налази у тзв. ванкњижној својини извршеника, тачније ако се ради о објекту у изградњи, или ако се ради о нелегално изграђеном објекту, тада је изјава тражиоца извршења о немогућности уписа ове непокретности у јавну евиденцију, уз доказе о ванкњижној својини извршеника, основ за доношење рјешења о извршењу на овој непокретности и за спровођење пљенидбеног пописа, без застајања са поступком. Дакле,

⁵⁷ Чл. 132 ст. 2. и 3. ОЗ Хр.

⁵⁸ Чл. 132 ст. 3. ОЗ Хр.

уколико евиденција непокретности постоји и тражилац извршења посједује извршеников *titulus* застаје се са поступком извршења и прије одређивања извршења. Уколико право својине извршеника није могуће уписати јер се ради о његовој ванкњижној својини, тада се и не застаје са поступком извршења, већ се приступа спровођењу пленидбеног пописа те непокретности.

Будући да законодавци у ентитетима Босне и Херцеговине уопштено и недоречено регулишу спровођење пленидбеног пописа само *уколико би упис у земљишне књиге био у супротности са законом*, то у судској пракси, у ситуацији непостојања јавне евиденције непокретности и права на њима, односно њеног оштећења или уништења за конкретну непокретност, умјесто спровођења пленидбеног пописа, резултира упућивањем тражиоца извршења да покрене поступак уписа непокретности у катастар. Ово, иако би се у пракси могло сматрати да је *упис у супротности са законом*, управо онда када на подручју на којем се налази непокретност уопште није успостављена јавна евиденција, односно ако је она уништена, односно оштећена у дијелу у којем се она води за ту непокретност, те се не зна када ће евиденција бити обновљена.

Као резултат, настаје апсурдна ситуација у којој се застаје са извршењем до формирања катастра непокретности и на подручју гдје постоји само пописни катастар као евиденција посједа на непокретностима, а да се при томе не зна ни да ли ће, нити када бити формиран катастар непокретности, као евиденција права, за то подручје. Посебно је проблематична одредба става 4. члана 113. ЗИП РС/ЗИП ФБиХ. Она контрадикторно налаже суду да застане са поступком извршења до уписа непокретности, ако је евиденција на том подручју уништена, није успостављена, односно ако је она нестала. Поред тога, и став 5. истог члана прописује обавезу тражиоца извршења да, у таквој ситуацији гдје не постоји евиденција права на непокретностима, иницира поступак уписа права својине извршеника.

Избјегавање судова да дају тумачење законске синтагме *упис који је у супротности са законом* у пракси доводи тражиоца извршења у тешку процесну ситуацију. Он може да поступи по одредби члана 113 став 5. ЗИП РС/ЗИП ФБиХ и иницира упис права извршеника на непокретности на подручју гдје земљишна евиденција не постоји – односно гдје је она уништена, није успостављена односно је нестала. Након тога, тражилац извршења може само да чека непрегледно дуго на окончање два сукцесивна управна поступка – поступка формирања јавне евиденције, те потом и поступка уписа права својине извршеника на непокретности коју је предложио као предмет извршења. Друга је опција за тражиоца извршења да он пред судом просто захтијева промјену предмета (а тиме и средства) извршења.

У поређењу са овако сложеном процесном ситуацијом у којој се налазе тражиоци извршења у домаћем праву, у законодавном моделу усвојеном у праву Републике Србије, спровођење пленидбеног пописа не условљава се непостојањем евиденције непокретности, будући да таква подручја не постоје. Пленидбени попис се предвиђа код немогућности уписа ванкњижне својине извршеника у постојећем регистру. Уколико тражилац извршења предложи непокретност у тзв. ванкњижној својини извршеника као предмет извршења, он неће бити у (не)прилици да чека на упис тог права, већ једноставним давањем изјаве да упис није могућ, уз прилагање доказа о постојању ванкњижне својине, може издејствовати спровођење принудног намирења на таквој непокретности.

Сматрамо да измјене Закона о премјеру и катастру Републике Српске из 2018. године, на начин да је брисана одредба члана 71 став 3. која је омогућавала формирање катастра непокретности само за једну парцелу, нису узроковале суштинску промјену процесног положаја тражиоца извршења у поступку принудног извршења. Искључиво због неусклађености процесно-правних одредаба са истом, ова законодавна интервенција додатно је и формалноправно оголила апсурдност процесне позиције тражиоца извршења која је и раније постојала онда када га суд поступајући по одредби става 4. члана 113 ЗИП РС, да иницира упис непокретности предмета извршења у непостојећу евиденцију. Супстанцијално гледано, процесни положај тражиоца извршења није био ништа повољнији ни у вријеме важења наведене одредбе која је брисана. Наиме, у околностима гдје државни орган управе надлежан за оснивање и одржавање катастра непокретности не располаже кадровским капацитетима да ефикасно одговори на бројне захтјеве за спровођење поступка појединачних излагања непокретности, у виду довољног броја комисија, одредба Закона о премјеру и катастру која је ову могућност предвиђала, била је само слово на папиру. Дуготрајно чекање тражиоца извршења на покретање и окончање поступка појединачног излагања непокретности ради формирања катастра само за ту непокретност, те повезаност овог поступка излагања једне парцеле са изузетно високим трошковима рада комисије за јавно излагање, рефлектовало се у пракси на извршни поступак скоро једнако као и чекање тражиоца извршења на формирање катастра непокретности за цијелу катастарску општину. Законодавац је наведену одредбу Закона брисао вјероватно имајући у виду овакво стварно стање, а са циљем концентрације ионако скромних кадровско-техничких капацитета управног органа на формирање евиденције за цијелу катастарску општину, умјесто да се спроводе појединачни поступци излагања сваке од непокретности.

Знајући ово, не би се могло закључити да би процесни положај тражиоца извршења у поступку извршења био унапријеђен поновним враћањем у законски текст наведене брисане одредбе Закона о премјеру и катастру Републике Српске, а како се то у домаћој правној доктрини заговара.⁵⁹

У околностима досадашњег бојажљивог приступа домаћих судова могућем и сасвим основаном подвођењу немогућности тражиоца извршења да докаже право извршеника на непокретности из било којег разлога, чиме би се уједно утврдило и испуњење услова за спровођење пљенидбеног пописа, ни тумачење тренутно важеће одредбе о условима за попис непокретности не би се могло предложити као корјенито рјешење проблема успјешног спровођења извршења на неевидентираним непокретностима.

Неопходно је нормативно реафирмисање института пљенидбеног пописа непокретности предмета извршења и изричито законодавно проширење његове употребе, не само на ситуацију непостојања евиденције на конкретном подручју, већ и на ситуацију неевидентирања права извршеника искључиво његовим пропустом, уколико тражилац извршења има проблем да прибави извршеников титулус за упис.

Неки аутори налазе да постојеће процесне одредбе омогућавају спровођење пљенидбеног пописа непокретности које се налазе на подручју гдје евиденција права на њима није успостављена и не зна се када ће бити успостављена, те да проблем, без објашњења другог узрока, настаје код њихове практичне примјене.⁶⁰ Са овим се тек дјелимично можемо сложити. Начин регулисања тока поступка извршења на непокретностима са подручја гдје не постоје регистри, те стриктна формалноправна примјена одредаба ставова 4. и 5. члана 113 ЗИП РС/ЗИП ФБиХ, а којој су домаћи судови веома склони, у најмању руку доводи тражиоца извршења у апсурдну процесну ситуацију предлагања уписа непокретности на подручју гдје евиденција не постоји, само да би постигао спречавање обуставе извршног поступка.

У српском законодавном моделу је доказивање немогућности уписа права својине извршеника регулисано на начин да тражилац извршења даје изјаву о томе. Српски законодавац тиме је разријешо дилему која је постојала за вријеме важења претходног процесног закона, а који није прецизирао ко даје ову изјаву – тражилац извршења, извршеник или орган управе надлежан за вођење јавног регистра непокретности.⁶¹ У правима

⁵⁹ Упор. и Марко Мајкић, “Осврт на примјену појединих одредаба Закона о извршном поступку Републике Српске - нека спорна питања у судској пракси“, *Годишњак Правног факултета Универзитета у Бањој Луци*, 42 (2020): 138.

⁶⁰ Хамидовић, „Законска хипотека као средство наплате пореза у Федерацији Босне и Херцеговине“, 12.

⁶¹ Упор. чл. 145 ст. 3. Закона о извршењу и обезбеђењу, „Службени гласник Републике Србије“, бр. 31/11, 99/11, 109/13, 55/14, 139/14.

ентитета Босне и Херцеговине, као услов за спровођење пленидбеног пописа регулисана је ситуација да је упис у земљишне књиге у супротности са законом. Не прописује се када се то има сматрати, нити како се та ситуација доказује и чиме. Посљедично томе судови се уздржавају од примјене института пленидбеног пописа и у ситуацији када се ради о непокретностима које су на подручју гдје не постоји јавна евиденција, нити се зна када да ли ће она и када бити основана, односно када је и више него очигледно да упис те непокретности није могуће извршити у складу са законом.

И у српском и у домаћем законодавном моделу, пленидбени попис материјалноправно је условљен немогућношћу уписа права својине извршеника на непокретности предмету извршења, односно немогућношћу да се у складу са законом изврши упис. Разлика је у томе што појам немогућности уписа непокретности у складу са законом, ни домаћи ентитетски законодавци, а нити судска пракса не попуњавају конкретном садржином, услед чега се овај институт и не примјењује. Српски законодавац, насупрот томе, изричито прописује да се под ситуацијом немогућности уписа права својине подразумијева то да је непокретност у ванкњижној својини извршеника. Начин доказивања ванкњижне својине такође је изричито регулисан. Стога су судови, сваки пут када тражилац извршења да изјаву да упис права својине извршеника на непокретности није могућ, те када то докаже на законом прописан начин, дужни одредити извршење и спровести пленидбени попис те непокретности.

5. ЗАКЉУЧАК

Захваљујући нормативнодогматској упоредноправној анализи идентификованих законодавних модела, њиховом упоредбом са законодавним моделом једнообразно усвојеним у правима посматраних ентитета Босне и Херцеговине, уз уважавање и референтних доктринарних схватања, те анализом доступне, првенствено домаће судске праксе, издвојили су се закључци, значајни за тему овог истраживања.

Склоност домаћих судова примјени одредаба ставова 4. и 5. члана 113 ЗИП РС/ЗИП ФБиХ и када се извршење спроводи на подручјима гдје евиденције непокретности никада није било и не зна се ни да ли ће она ускоро бити основана, те њихово избјегавање да ову, као и ситуацију немогућности тражиоца извршења да прибави титулус и тако издејствује упис права извршеника у постојећу евиденцију, подведу под појам уписа који је у супротности са законом, чиме би се отворила могућност спровођења пленидбеног пописа, тражиоца извршења доводи у ситуацију да он мора

да чека на окончање два сукцесивно вођена управна поступка - оснивања евиденције непокретности за цијелу катастарску општину, а потом уписа те непокретности, без гаранције да ће и када ће иједан од њих бити окончан.

Поред тога, у домаћој судској пракси уочена тенденција обуставе извршења на непокретности која није уписана у регистар и остављање тражиоца извршења ненамиреног, и поред формалноправног предвиђања могућности спровођења пленидбеног пописа такве непокретности, искључиво је посљедица непрецизног регулисања услова за спровођење пленидбеног пописа од ентитетских законодаваца.

Нема препреке да домаћи законодавци у пуном капацитету искористе способност института пленидбеног пописа да спријечи обуставу извршења на непокретности о којој тражилац извршења, из било којег разлога, није у могућности приложити доказ о својини извршеника – било да евиденција непокретности не постоји и никада није постојала, било да је постојећа евиденција уништена или је оштећена, било да иста постоји, али извршеник сопственим немаром није уписан, те тражилац извршења не може прибавити *titulus* за упис.

Овакво проширивање домена примјене института пленидбеног пописа непокретности, уосталом, не би било никаква новина у домаћем праву. Историјскоправни ретровизор указује на већ провјерену одређеност законодаваца на овим подручјима, управо предвиђањем овакве проширене примјене пленидбеног пописа, омогућавања успјешног спровођења извршења и на непокретности на којој тражилац извршења, из било којег разлога, није у могућности доказати својину извршеника.

ЛИТЕРАТУРА

Уџбеници, монографије, научни чланци

1. Brox, Hans, Walker, Wolf-Dietrich. *Zwangsvollstreckungsrecht*. München: Verlag Franz Vahlen, 2021.
2. Ernst, Hano. „Publicijansko vlasništvo nekretnina“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, 43, 3 (2022): 737-769.
3. Matijević, Ivo, Čulinović, Ferdo. *Komentar Zakona o izvršenju i obezbeđenju*. Beograd: Štamparija Svetlost, 1938.
4. Musielak, Hans Joachim, Voit, Wolfgang. *Grundkurs ZPO erkenntnis- und Zwangsvollstreckungsverfahren*. München: C.H. Beck, 2022.
5. Mutapčić, Hamid. „Izvršenje na nekretninama u svjetlu propisa izvršnog, zemljišnoknjižnog i stvarnog prava u Bosni i Hercegovini“, *Društveni ogledi*, 12 (2020): 23-45.

6. Rechberger, Walter H., Oberhammer, Paul. *Exekutionsrecht*. Wien: Facultas Verlags- und Buchhandels AG, 2009.
7. Stevanović, Darko. „Vanknjižna svojina“, *Harmonius*, (2022): 382-411.
8. Šago, Dinka, Milanović, Rebeka. „Ovrha na nekretninama u zakonodavstvu Republike Hrvatske“, *Zbornik radova Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse*, 12 (2022): 228-251.
9. Бодирога, Никола. *Теорија извршног поступка*. Београд: Правни факултет Универзитета у Београду, 2012.
10. Доловић Бојић, Катарина. „Одржај као начин стицања права својине на непокретности“, *Анали Правног факултета у Београду*, 67, 1 (2019): 159-181.
11. Јаковљевић, Ранко. „Државина у катастру непокретности Србије“, *Гласник Адвокатске коморе Војводине*, 4 (2019): 454-470.
12. Кеча, Ранко, Старовић, Боривоје. *Грађанско процесно право*. Нови Сад: Правни факултет Универзитета у Новом Саду, 2004.
13. Мајкић, Марко. „Осврт на примјену појединих одредаба Закона о извршном поступку Републике Српске - нека спорна питања у судској пракси“, *Годишњак Правног факултета Универзитета у Бањој Луци*, 42 (2020): 131-158.
14. Мајхснер, Еуген. *Закон о извршењу и обезбеђењу*. Београд: Геца Кон а.д., 1938.
15. Петровић, Стојана. „Дејудификација судске функције у грађанском извршном поступку“, *докторска дисертација, необјављено*, Правни факултет Универзитета у Бањој Луци, 2019.
16. Петровић, Стојана. „Извршење на непокретности на којој није уписано право својине извршеника“, *Зборник радова Правног факултета у Нишу*, 103 (2024): 169-190.
17. Раковић, Ђорђе, Вртић, Димитрије. „Поништење и раскид уговора о животном издржавању“ *Годишњак Правног факултета Универзитета у Бањој Луци*, 45 (2023): 67-81.
18. Раковић, Ђорђе. *Насљедно право*, Бања Лука: Правни факултет Универзитета у Бањој Луци, 2023.
19. Рачић, Ранка. *Извршно процесно право*. Бања Лука: Правни факултет Универзитета у Бањој Луци, 2021.
20. Сич, Магдолна. „Катастри, земљишни регистри и исправе о купопродаји у старом Риму – елементи модерних земљишних књига“ *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду*, 2 (2013): 279-302.
21. Станковић, Гордана, Боранијашевић, Владимир. *Право извршења и право обезбеђења*. Косовска Митровица: Правни факултет Универзитета у Приштини са привременим сједиштем у Косовској Митровици, 2017.
22. Станковић, Гордана, Палачковић, Душица и Трешњев, Александра. *Коментар Закона о извршењу и обезбеђењу*. Београд: Службени гласник, 2018.
23. Станковић, Гордана, Рачић, Ранка. *Ванпарнично процесно право и право извршења и обезбеђења*. Подгорица: Универзитет Медитеран Правни факултет, 2019.

24. Хамидовић, Ријад. „Законска хипотека као средство наплате пореза у Федерацији Босне и Херцеговине“, *Нова правна ревија*, 1 (2017): 7-16.
25. Шкулић, Милан, Буха, Милијана. *Кривично процесно право, општи дио*. Бања Лука: Правни факултет Универзитета у Бањој Луци, 2024.

Правни прописи

1. Закон о извршењу и обезбеђењу Краљевине Југославије, *Службене новине*, бр. 165 – LXII, од 9. јула 1930.
2. Закон о извршењу и обезбеђењу, *Службени гласник Републике Србије*, бр. 106/15, 106/16, 113/17, 54/19, 9/20, 10/23.
3. Закон о извршном поступку, *Службени лист СФРЈ*, бр. 20/78, 6/82, 84/87, 57/89, 20/90, 35/91, и *Службени лист СРЈ*, бр. 27/92.
4. Закон о премјеру и катастру, *Службени гласник Републике Српске*, бр. 6/12, 110/16, 22/18, 62/18, 95/19, 90/23.
5. 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.
6. Закона о земљишним књигама, *Службене новине Федерације Босне и Херцеговине*, бр. 58/02, 19/03, 54/04, 32/19, 61/22.
7. Закона о извршењу и обезбеђењу, *Службени гласник Републике Србије*, бр. 31/11, 99/11, 109/13, 55/14, 139/14.
8. Закона о основама својинскоправних односа, *Службени лист СФРЈ*, бр. 6/80, 36/90, *Службени лист СРЈ*, бр. 29/96, *Службени гласник РС*, бр. 115/05.
9. 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.
10. 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.
11. Законом о измјенама и допунама Закона о премјеру и катастру, *Службени гласник Републике Српске*, бр. 62/18.
12. Уредба о увођењу Закона о извршењу и обезбеђењу, *Службене новине*, бр. 131 – XXXIX, од 4. јуна 1937.

Судска пракса

1. Рјешење Окружног суда у Бањој Луци, у предмету бр. 72 0 П 024800 119 Гжи, од 16.01.2020.
2. Рјешење Окружног суда у Бањој Луци, у предмету бр. 75 0 И 006049 19 Гж 2, од 08.02.2019.
3. Рјешење Окружног суда у Бањој Луци, у предмету бр. 75 0 И 027023 15 Гж, од 04.11.2015.
4. Рјешење Опћинског суда у Босанској Крупи у предмету бр. 18 0 И 019408 09 И, од 20. 09 2016.
5. Рјешење Жупанијског суда у Сплиту, у предмету бр. Гж-1162/2016, од 17.08.2016.
6. Рјешење Жупанијског суда у Загребу, у предмету бр. Гж Овр-81/2021-2, од 18.01.2022.
7. Рјешење Жупанијског суда у Ријечи, у предмету бр. Гж Овр-680/2022-2, од 04.04.2023.

IMMOVABLE PROPERTY SEIZURE INVENTORY IN ENFORCEMENT PROCEEDINGS

Stojana Petrović, PhD⁶²

Faculty of Law of University of Banja Luka

Abstract: *The application of the institution of immovable property seizure inventory in enforcement proceedings in the laws of the entities of Bosnia and Herzegovina is envisaged in a situation when the immovable property subject to enforcement is not registered in the public records, and the registration cannot be carried out in accordance with the law. An analysis of available domestic case law, normative-dogmatic, current doctrinal, and comparative legal considerations of this procedural institution point to the problem of inadequate regulation of the conditions for conducting an immovable property seizure inventory in domestic law. As a result, domestic courts never, or very rarely, find that the condition for its application has been met in practice, which results in the suspension of enforcement and leaving the judgement creditor unsatisfied.*

Based on the research presented in this paper, it is concluded that the successful implementation of enforcement on such real estate would be significantly contributed to by legislatively expanding the scope of application of the seizure inventory of immovable property of judgement debtor, not only to situations when public records of immovables have never existed in a specific area and it is not known whether they will be established, and when existing records have been destroyed or damaged and it is not known when they will be restored, but also to situations when records exist but the right of judgement debtor has not been registered solely due to his negligence and judgement creditor cannot obtain a titulus for registration.

Key words: *seizure inventory of immovable property, enforcement on real estate, public register, registration of real estate.*

⁶² Assistant professor, PhD, e-mail: stojana.petrovic@pf.unibl.org.