

УНИВЕРЗИТЕТ У НИШУ  
ПРАВНИ ФАКУЛТЕТ

**Начела поступка извршења на непокретностима у  
правним системима Србије и Хрватске: упоредна  
анализа**

(мастер рад)

Ментор

Проф. др Невена Петрушић

Студент

Јован Јовановић

Број индекса: М 015/19-О

Ниш, 2022.

## САДРЖАЈ РАДА:

I УВОД.....	1
II ИЗВРШНИ ПОСТУПАК .....	3
2.1. Поступак извршења као процесни метод.....	3
2.2. Средства и предмети извршења .....	6
2.3. Извршна и вередостојна исправа .....	9
III ИЗВРШЕЊЕ НА НЕПОКРЕТНОСТИМА КАО СРЕДСТВО ИЗВРШЕЊА РАДИ НАМИРЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА.....	12
3.1. Развој извршног процесног права у Републици Србији и Хрватској .....	12
3.1.1. Извршење на непокретностима у праву Краљевине Југославији .....	13
3.1.2. Извршење на непокретностима у СФР Југославији .....	14
3.1.5. Извршење на непокретностима у Републици Хрватској.....	16
3.1.5.1. Овршни закон из 1996. године.....	16
3.1.5.2. Овршни закон из 2010. године.....	17
3.1.5.3 Овршни закон из 2012. године.....	18
3.1.4. Извршење на непокретностима у Републици Србији.....	20
3.1.4.1 Закон о извршном поступку из 2004. године .....	20
3.1.4.2. Закон о извршењу и обезбеђењу из 2011. године .....	21
3.1.4.3. Закон о извршењу и обезбеђењу из 2015. године .....	22
3.2. Појам и предмет у поступку извршења на непокретностима .....	23
3.3. Покретање поступка извршења на непокретностима.....	26
3.4. Ток спровођења извршења на непокретностима .....	27
3.4.1. Упис забележбе решења о извршењу и дејства уписа.....	28
3.4.2. Процена вредности непокретности .....	32

3.4.3. Продаја непокретности .....	34
3.4.4. Продаја непокретности на јавном надметању.....	35
3.4.5. Продаја непокретности непосредном погодбом .....	40
3.4.6. Намирење преносом права својине на непокретности .....	42
3.4.7. Плаћање продајне цене и стицање државине купца .....	43
3.5. Намирење извршних поверилаца .....	45
3.6. Извршење на непокретностима које нису уписане у катастар непокретности .....	49
<b>IV НАЧЕЛА ПОСТУПКА ИЗВРШЕЊА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА У ПРАВНИМ СИСТЕМИМА СРБИЈЕ И ХРВАТСКЕ.....</b>	<b>50</b>
4.1. Начело формалног легалитета.....	51
4.1.1. Теоријски аспект .....	51
4.1.2. Нормативна конкретизација начела у праву Републике Србије .....	53
4.1.3. Нормативна конкретизација начела у праву Републике Хрватске.....	55
4.1.3. Сличности и разлике .....	56
4.2. Начело диспозиције и начело официјелности .....	57
4.2.1. Теоријски аспект .....	57
4.2.2. Нормативна конкретизација начела у праву Републике Србије .....	58
4.2.3. Нормативна конкретизација начела у праву Републике Хрватске.....	61
4.2.4. Сличности и разлике .....	62
4.3. Начело писмености, усмености и јавности.....	64
4.3.1. Теоријски аспект .....	64
4.3.2. Нормативна конкретизација начела у праву Републике Србије .....	65
4.3.3. Нормативна конкретизација начела у праву Републике Хрватске.....	67
4.3.4. Сличности и разлике .....	69
4.4. Начело хитности и права на суђење у разумном року .....	72

4.4.1. Теоријски аспект .....	72
4.4.2. Нормативна конкретизација начела у праву Републике Србије .....	73
4.4.3. Нормативна конкретизација начела у праву Републике Хрватске.....	76
4.4.4. Сличности и разлике.....	78
4.5. Начело временског редоследа .....	79
4.5.1. Теоријски аспект .....	79
4.5.2. Нормативна конкретизација начела у праву Републике Србије .....	80
4.5.3. Нормативна конкретизација начела у праву Републике Хрватске.....	82
4.5.4. Сличности и разлике.....	84
4.6. Начело заштите извршног дужника .....	86
4.6.1. Теоријски аспект .....	86
4.6.2. Нормативна конкретизација начела у праву Републике Србије .....	88
4.6.3. Нормативна конкретизација начела у праву Републике Хрватске.....	90
4.6.4. Сличности и разлике.....	95
4.7. Начело сразмерности.....	97
4.7.1. Теоријски аспект .....	97
4.7.2. Нормативна конкретизација начела у праву Републике Србије .....	98
4.7.3. Нормативна конкретизација начела у праву Републике Хрватске.....	101
4.7.4. Сличности и разлике.....	105
V ЗАКЉУЧАК.....	108
VI ПОПИС КОРИШЋЕНЕ ЛИТЕРАТУРЕ .....	112
VII ПОПИС ОСТАЛЕ ИСТРАЖИВАЧКЕ ГРАЂЕ.....	115
VIII САЖЕТАК .....	118
VIII SUMMARY .....	119
IX БИОГРАФИЈА.....	121

## I УВОД

Поступак извршења, као део грађанског судског поступка, представља вид грађанскоправне заштите који се користи да би се принудним путем извршило потраживање повериоца. Кроз извршни поступак, као последњу и завршну етапу у пружању правне заштите, факта се саображавају праву и на тај начин успоставља се законитост у фактичким животним односима (Станковић, Палачковић, Трешњев, 2020:42). Тек након завршеног извршног поступка заштита субјективних грађанских права постаје заокружена, а тиме се потврђује и правни поредак у целини (Бодирога, 2017:17). Извршни поступак, као део грађанског извршног поступка, представља показатељ спровођења начела владавине права у друштву.

Рад је посвећен начелима поступка извршења на непокретностима, као једном од средстава извршења ради намирења новчаног потраживања извршног повериоца. Специфичност овог средства извршења огледа се у томе што је предмет извршења непокретност, као највреднији део имовине извршног дужника. Зато ово средство извршења представља највеће задирање у право сваког лица на мирно уживање имовине, које је гарантовано Уставом Републике Србије и чланом 1 Првог протокола уз Европску конвенцију о људским правима и основним слободама. То је и разлог што се, по правилу, користи као последње средство извршења, када се другим средствима не може намирити потраживање извршног повериоца.

Поступак извршења на непокретностима заснован је на начелима на којима се заснива извршни поступак, као специфичан метод пружања правне заштите. Начела извршног поступка одговарају општим начела грађанског процесног права, с тим да нека од ових начела имају битно другачији значај и конкретизацију у односу на истоимена начела која важе у парничном поступку, имајући у виду циљеве правне заштите које се у њему пружа. Постоје, такође, и нека начела која су својствена само поступку извршења. Као што су на пример начело формалног легалитета, начело хитности, начело сразмере, итд. У поступку извршења на непокретностима процесна начела су конкретизирана прописивањем одговарајућих правила и представљају руководне принципе за поступање свих учесника у овом поступку.

У раду су анализирана начела поступа извршења на непокретностима у Републици Србији и Републици Хрватској. На избор држава чији ће законска решења бити предмет

компаративне анализе утицала је чињеница да је у Републици Србији и Републици Хрватској све до престанка постојања СФРЈ примењиван Закон о извршном поступку из 1978. године, а обе државе су више пута новелирале законе којима је регулисан поступак извршења на непокретностима, при чему је Република Хрватска, као чланица Европске уније, своје извршно законодавство хармонизовала са европским стандардима који у овој области важе. У раду ће такође бити изложен и историјски осврт на прописе којима је било регулисано извршење на непокретностима у праву Републике Србије и Хрватске, као и сам ток поступка извршења на непокретностима у Републици Србији у контексту конкретизације процесних начела.

У литератури начела поступка извршења на непокретностима нису била предмет посебне анализе, нити су разматрана у компаративној перспективи, тако да не постоје сазнања о томе да ли се и по чему он разликује од начела која се примењује у другим државама.

У првом делу рада дате су основне информације о извршном поступку као процесном методу, средствима и предмету извршења, извршној и веродостојној исправи.

У другом делу рада дат је историјски осврт на извршење на непокретностима у Републици Србији и Хрватској и описана су теоријска и практична питања везана за извршење на непокретностима ради намирења новчаног потраживања у Републици Србији.

Трећи, централни део рада посвећен је начелима поступка извршења на непокретностима, њиховој конкретизацији у праву Републике Србије и Хрватске, као и сличностима и разликама између начела поступка извршења на непокретностима у правним системима Србији и Хрватске.

У последњем, четвртном делу, дати су закључци о истраживаној теми.

У истраживању су коришћени следећи методи: нормативно – правни метод, историјско – правни метод, упоредно – правни метод, као и аналитички, синтетички и дескриптивни метод.

## II ИЗВРШНИ ПОСТУПАК

### 2.1. Поступак извршења као процесни метод

Извршни поступак се у теорији дефинише као низ правно регулисаних и функционално кординираних радњи суда, странака и других субјеката чији је циљ принудно остваривање, односно осигурање будућег остваривања потраживања повериоца (Трива, Белајац, Дика, 1980: 6).

Извршни поступак је грађански судски поступак који представља метод правне заштите у коме се принудним путем дефинитивно остварају доспела потраживања чије је постојање, по правилу, утврђено у поступку правне заштите, или се пружа провизорна правна заштита да би се обезбедило касније остваривање грађанских субјективних права, јер се основано очекује да ће доћи до њихове принудне реализације (Станковић, et al. 2020: 40).

Извршни судски поступак је посебан грађански судски поступак и, као такав, разликује се од парничног, ванпарничног и стечајног поступка.

Извршни поступак се најчешће води након парничног поступка у коме је на несумњив и ауторитиван начин утврђено постојање потраживања извршног повериоца. Међутим, извршни поступак представља самосталну целину, јер не само да се извршни поступак може спровести без претходног вођеног и окончаног парничног или неког другог когницијског поступка, већ су његова начела, природа и задаци битно другачији од начела, природе и задатака парничног поступка (Бодирога, 2017: 16).

Извршни и парнични поступак могу да теку симултано и сукцесивно, истовремено и одвојено (Станковић, Боранијашевић, 2012:14). Извршни поступак се може покренути пре парничног поступка, паралелно са њим и уз њега, као адхезиони поступак, а не увек после његовог окончања. Однос између ова два поступка испољава се и тако што се поједини институти извршног права (нпр. привремена мера) користе у парничном поступку, као и што се институти парничног поступка (нпр. захтев за изузеће) примењују у извршном поступку на основу сходне примене правила Закона о парничном поступку.

У Републици Србији још од 19. века преовлађује став да је извршни поступак самосталан у односу на парнични, а као главни аргумент за то наводи се да се у извршном поступку као извршне исправе могу појавити и одлуке које не потичу од парничног суда.

У теорији грађанског процесног права, однос између извршног и ванпарничног поступка није био предмет анализе, међутим, између њих постоји одређени однос. Пре свега, за разлику од парничног поступка, који се јавља као супсидијарни извор права у извршном поступку, ванпарнични поступак, због своје специфичне природе није извор извршног процесног права. Међутим, ванпарнична процедура се у појединим ситуацијама може јавити као допунски метод за решавање претходног питања у извршном поступку (нпр. када извршни поверилац у предлогу за извршење тражи, поред извршења стране судске или арбитражне одлуке и њено претходно признање).

Такође, у ванпарничном поступку могу настати извршне исправе које се извршавају по правилима извршног поступка (нпр. решење о деоби заједничке ствари).

Што се тиче извршног и стечајног поступка, то су два различита грађанска судска поступка који се међусобно разликују не само по правним изворима, већ и по предмету извршења, циљу, субјектима и структури процесног односа.

Пре свега, извршни поступак је регулисан Законом о извршењу и обезбеђењу (2015)<sup>1</sup>, док је стечајни поступак регулисан Законом о стечају (2009)<sup>2</sup>.

Стечајни поступак је генерално извршење и води се у случају банкрутства или у случају реорганизације стечајног дужника у корист већег броја стечајних дужника, док извршни поступак представља сингуларно (појединачно) извршење и спроводи се ради намирања индивидуалног потраживања извршног повериоца. Циљ стечаја је најповољније колективно намирање стечајних поверилаца остваривањем највеће могуће вредности стечајног дужника, односно његове имовине<sup>3</sup>, док је циљ извршног поступка намирање доспелих потраживања које је на ауторитиван и несумњив начин утврђена у извршној исправи или су садржана у веродостојној исправи. Стечајни поступак је поступак генералне егзекуције и као такав има предност у односу на извршни поступак.<sup>4</sup>

Више извршних поверилаца намирује се у извршном поступку према начелу временског редоследа (први у времену јачи у праву), док се у стечајном поступку

---

<sup>1</sup> Сл. гласник РС, бр.106/2015, 106/2016 – аутентично тумачење, 113/2017 – аутентично тумачење и 9/2020 – аутентично тумачење.

<sup>2</sup> Сл. гласник РС, бр.104/2009, 99/2011 – др. закон, 71/2012 – одлука УС, 83/2014, 113/2017, 44/2018 и 95/2018

<sup>3</sup> Члан 2 Закона о Стечају.

<sup>4</sup> Чланом 93 став 1 Закона о стечају прописано је да се од дана отварања стечајног поступка не може против стечајног дужника, односно над његовом имовином, одредити и спровести принудно извршење, нити било која мера поступка извршења осим извршења обавезе која се односи на обавезе стечајне масе и трошкова стечајног поступка.



повериоцима истог исплатног реда обезбеђује једнак третман и равноправан положај (Бодирога, 2017:19).

Извршни поступак је вид правне заштите који се користи да би се принудно извршило потраживање повериоца или да би се обезбедило будуће остваривање повериоцевог потраживања. Због тога извршни поступак и обухвата два поступка: поступак принудног извршења и поступак обезбеђења (Станковић, 2007: 128).

Поступак извршења спроводи се кад је у једном претходном вођеном поступку на ауторитиван и несумњив начин утврђено постојање повериоцевог потраживања, тако што се применом принуде факти саображавају праву и на тај начин успоставља се законитост у фактичким друштвеним односима. Осим тога, поступак извршења спроводи се и на основу одређених веродостојних исправа, којима се са великим степеном вероватноће доказује постојање и доспелост повериоцевог потраживања. Поступак обезбеђења представља посебан систем правне заштите. У поступку обезбеђења пружа се привремена, провизорна правна заштита, док се не остваре сви законом предвиђени услови за покретање и споровођење поступка извршења.

Основни циљ извршног поступка је принудно намирење потраживања извршног повериоца које проистиче из извршне или веродостојне исправе, а правила извршног поступка треба да обезбеде равнотежу између права извршног повериоца за брзим и ефикасним намирењем потраживања и потребе за поштовањем основних људских права и слобода извршног дужника гарантованих Уставом и Европском конвенцијом за заштиту људских права и основних слобода.

Потреба за принудним извршењем појављује се у случају када извршни дужник не измири потраживање добровољно у парижском року. Имајући у виду да је самопомоћ<sup>5</sup> забрањена, извршни поверилац је принуђен да своје потраживање остварује уз помоћ државног апарата.<sup>6</sup>

На основу наведеног, закључује се да је непосредан циљ извршног поступка да се остваре извршни захтеви оних чија су права повређена или угрожена или да се факта саобразе праву констатованом у извршној исправи. Његов крајњи циљ је, међутим, исти

---

<sup>5</sup> Члан 330 став 1 Кривичног законика (Сл. гласник РС, бр. 85/2005, 88/2005 – испр., 107/2005 – испр., 72/2009, 111/2009, 121/2009, 104/2013, 108/2014, 94/2016 и 35/2019) прописује да ко самовласно прибавља неко своје право или право за које сматра да му припада, казниће се новчаном казном или затвором до једне године.

<sup>6</sup> Потраживање извршног повериоца остварује се преко суда или преко лица којима је поверено вршење јавних овлашћења - јавних извршитеља.

као и циљ грађанског процесног права уопште: очување и заштита датог правног поретка, ефикасности и важења права (Воргић, 1978: 20).

Извршним поступком се обезбеђује уставност и законитост, те функционисање правног система у његовом најширем смислу. Без успешно спроведеног извршења може се слободно рећи да је све што је уложено у успешно окончање парничног поступка било узалудно (Шаркић, 2005: 15).

## 2.2. Средства и предмети извршења

Средства извршења су радње којима се намирују потраживања извршног повериоца.<sup>7</sup>

У поступку извршења користе се различити методи који су законом предвиђени и регулисани да би се оствари циљ поступка извршења. Средства извршења могу бити различити методи индиректне и директне принуде које предузимају суд и јавни извршитељ у поступку извршења ради намирења потраживања извршног повериоца. Мере принуде се предузимају према извршном дужнику или према другим лицима.

По својој природи, извршне радње могу да буду правне радње, тј. правни акти (одлуке) које доноси органи који спроводе поступак извршења или фактичке радње којима се непосредно примењује принуда (-нпр. одузимање ствари, испражњење просторија). (Станковић et al. 2020 :327).

С обзиром на потраживања која се намирују у извршном поступку, разликују се средства извршења ради намирења новчаног потраживања и средства извршења ради намирења неновчаног потраживања.

Средства извршења ради намирења новчаног потраживања су: продаја непокретности извршног дужника, продаја покретних ствари извршног дужника, заједничка продаја непокретности и покретних ствари, пренос новчаног потраживања извршног дужника, пренос зараде извршног дужника, пренос новчаних средстава са рачуна извршног дужника код банке, пренос средства са штедног улога или текућег рачуна извршног дужника, продаја финансијских инструмената извршног дужника, продаја удела извршног дужника у привредним субјектима и пренос потраживања извршног дужника да

---

<sup>7</sup> Члан 54 Закона о извршењу и обезбеђењу (Сл. гласник РС, бр. 106/2015, 106/2016 – аутентично тумачење, 113/2017 – аутентично тумачење, 54/2019 и 9/2020 – аутентично тумачење) – у даљем тексту ЗИО.

му се предају или испоруче покретне ствари или преда непокретност и уновчење других имовних права извршног дужника.<sup>8</sup>

Средства извршења ради намирења неновчаног потраживања су: предаја покретних ствари извршног дужника, испражњење и предаја непокретности извршног дужника, чињење, нечињење или трпљење извршног дужника, предаја детета и извршење других одлука у вези са породичним односима, враћање запосленог на рад, деоба сувласничке ствари и издејствовање изјаве воље.<sup>9</sup>

У поступку спровођења извршења користе се и специфичне грађанскоправне санкције као средства извршења или као додатна средства принуде које требе индиректно да омогуће намирење извршног повериоца, а то су новчана казна и казна затвора (Станковић et al. 2020 : 40).

Предмети извршења су ствари и права извршног дужника на којима се спроводи извршење.<sup>10</sup>

Ствари који су предмет извршења су предмети на којима извршни дужник има право својине. Предмети извршења су делови имовине извршног дужника<sup>11</sup>, а само изузетно и личност извршног дужника.

По правилу предмет извршења су појединачно одређене ствари<sup>1213</sup> и права извршног дужника, с тим што предмет извршење може да буде и његова целокупна имовина,<sup>14</sup> тако да извршењем могу да буду обухваћене све ствари и права која припадају извршном дужнику, сем непреносивих права и оних ствари и права у погледу којих је принудно извршење или искључено или ограничено (Станковић et al. 2020 : 330).

---

<sup>8</sup> Члан 54 став 2 ЗИО

<sup>9</sup> Члан 54 став 3 ЗИО

<sup>10</sup> Члан 55 став 1 ЗИО

<sup>11</sup> Реч је о преносивим имовинским правима, док непреносива имовинска права не могу бити предмет извршења.

<sup>12</sup> „Ствари које су одузете од извршног дужника због извршења кривичног дела, које се налазе у депозиту суда нису више ствари у својини извршног дужника и на њима се више не може извршити наплата потраживања принудним путем“. (Решење Вишег суда у Београду, Гж. 21674/2010 од 5. септембра 2011. године).

<sup>13</sup> Предмет извршења могу бити непокретности, покретне ствари, потраживање да се предају или испоруче ствари, новчана потраживања итд.

<sup>14</sup> У овом случају извршење се спроводи на целокупној имовини извршног дужника, односно на свим стварима и преносивим правима извршног дужника, осим оних на којима је извршење ограничено или искључено.

Предмети извршења не могу бити ствари изван промета,<sup>1516</sup> објекти, оружје и опрема који су намењени одбрани и безбедности Републике Србије, као ни непокретне и покретне ствари које користе државни органи за обављање послова из своје надлежности.<sup>17</sup>

Такође, предмет извршења не могу бити ни новчана средства и финансијски инструменти који су утврђени као средство обезбеђења у складу са законом којим се уређује финансијско обезбеђење, укључујући новчана средства и финансијске инструменте на којим је установљено заложно право у складу са тим законом, нити друга права и ствари који су овим или другим законом изузети од извршења.<sup>1819</sup>

Законодавац је, у складу са начелом социјалног поступања и начелом сразмере, као и ради обезбеђења минимума егизстенције извршног дужника, прописао да су одређене ствари извршног дужника изузете од извршење, као и да је на одређеним стварима и правима извршење ограничено.<sup>20</sup>

Извршном повериоцу је у складу са начелом диспозиције, допуштено да сам изабере средство и предмет извршења ради намирења потраживања односно да одреди да се извршење спроведе на целокупној имовини извршног дужника.<sup>21</sup> Интерес повериоца је да што пре и са што мање трошкова, наплати своје потраживање, па се зато у пракси највише афирмисало извршење на личном дохотку и другом сталном новчаном примању дужника (Станишић, 1979: 340).

Међутим, диспозиција извршног повериоца да сам изабере средство и предмет извршења ограничена је начелом сразмере, односно прописивањем обавезе јавног извршитеља да приликом избора средства и предмета извршења ради намирења новчаног

---

<sup>15</sup> *Res extra commercium*.

<sup>16</sup> „Извршење се не може одредити и спровести на непокретности у јавној својини (државна, покрајинска и општинска, односно градска својина) на којој извршни дужник има само право коришћења.“(*Правни закључак усвојен на седници Грађанског одељења Врховног Касационог суда одржаној 14. јула 2015. године*).

<sup>17</sup> Члан 55 став 2 и 3 ЗИО.

<sup>18</sup> Члан 55 став 4 и 5 ЗИО.

<sup>19</sup> У судској пракси је забележено да су јавни извршитељи запленили рачунаре које су користиле судије како би намирили потраживања на име накнаде судских трошкова које је суд био у обавези да плати.

<sup>20</sup> Видети члан 218, 257 и 258 ЗИО.

<sup>21</sup> „Закони који су регулисали поступак извршења, пре актуелног Закона о извршењу и обезбеђењу, као обавезан садржај за уредност предлога за извршење предвиђали су и назначење средства извршења у предлогу. У случају изостанка овог обавезног садржаја предлог би био одбачен, уколико би био сачињен и поднет од стране пуномоћника адвоката, односно враћен подносиоцу на уређење уколико га је поднео извршни поверилац који није заступан од стране пуномоћника адвоката.“ (Шаркић, Н., Николић, М., 2013: 45).

потраживања води рачуна о сразмери између висине обавезе извршног дужника и средства и вредности предмета извршења.<sup>22</sup>

### 2.3. Извршна и вередостојна исправа

Извршна и вередостојна исправа представљају основе за доношење решења о извршењу.<sup>23</sup>

Извршна исправа<sup>24</sup> се традиционално дефинише као појединачан правни акт који најчешће потиче од државног органа, односно организације или појединца којима је поверено вршење јавних овлашћења, а којим се на ауторитиван и несумњив начин утврђује постојање потраживања, његова доспелост и легитимација странака у извршном поступку (-Познић, Ракић – Водинелић, 2010: 580).

Из извршне исправе произилази процесна легитимација извршног повериоца да покрене поступак за принудну реализацију одређеног потраживања, јер је кондементорном одлуком утврђено да њему, као титулару одређеног права, припада потраживање које није добровољно испуњено (Станковић et al. 2020 : 246).

Међутим, у извршном поступку је временом и развојем права дошло до проширења круга извршних исправа, тако да сама извршна исправа превазилази оквире традиционалне дефиниције.

У члану 41 ЗИО таксативно су наведене извршне исправе<sup>25</sup>. То су: 1) извршна судска одлука<sup>26</sup> и судско поравнања<sup>27</sup> који гласе на давање, чињење, нечињење или трпљење; 2) извршна одлука донета у прекршајном<sup>28</sup> или управном поступку<sup>29</sup> и управно

---

<sup>22</sup> Начело сразмере ће у даљем току мастер рада бити детаљно образложено.

<sup>23</sup> Члан 40 ЗИО.

<sup>24</sup> *Titulus executionis*.

<sup>25</sup> У погледу извршних исправа важи начело формалног легалитета, а то значи да статус извршних исправа имају само оне исправе које су као такве предвиђене законом.

<sup>26</sup> Судске одлуке могу да буду одлуке домаћих и одлуке страних судова. Страна судска одлука може бити извршна исправа ако гласи на приватноправно потраживање и ако је призната пред домаћим судом. Члан 46 ст. 1 ЗИО

<sup>27</sup> Судско поравнање може да настане у поступку пред судом или пред јавним бележником.

<sup>28</sup> Чланом 323. Закона о прекршајима (Сл. Гласник РС, бр. 63/13, 13/16, 98/16 – одлука УС, 91/19 – др. закон и 91/19) прописано је да се извршење правноснажне пресуде којом је одлучено у погледу накнаде штете и враћање ствари врши по захтеву оштећеног односно сопственика ствари и да правноснажна пресуда представља извршни наслов.

<sup>29</sup> Чланом 191. Закона о општем управном поступку (Сл. Гласник РС, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) предвиђено је да се решења која су донета у управном поступку и гласе на испуњење новчане обавезе извршавају судским путем ако законом није другачије одређено. То су решења која су управном поступку донели органи, службе или правна лица која врше јавна овлашћења.

поравнање<sup>30</sup> који гласе на новчану обавезу ако посебним законом није другачије одређено; 3) извод из Регистра залогe и извод из Регистра финансијских лизинга; 4) уговор о хипотеци и заложна изјава;<sup>31</sup> 5) план реорганизације у стечајном поступку чије је усвајање решењем потврдио суд;<sup>32</sup> 6) јавнобележничке исправе које имају снагу извршне исправе; 7) споразум о решавању спора путем посредовања, који испуњава услове одређене законом којим се уређује посредовање у решавању спорова; 7а) одлука Уставног суда којом је усвојен захтев подносиоца уставне жалбе за накнаду штете;<sup>33</sup> 8) исправа која је овим или другим законом одређена као извршна исправа.

Уговор о хипотеци и заложна изјаву јесу извршне исправе ако су закључени, односно дати у форми коју одређује закон којим се уређује хипотека, ако садржи одредбе које он предвиђа и ако су уписани у катастар непокретности као извршна вансудска хипотека.<sup>34</sup>

Да би се одредило и спровело извршење, извршна мора бити подобна за извршење. Извршна исправа је подобна да се на основу ње донесе решење о извршењу ако садржи податке о извршном повериоцу, извршном дужнику и предмету, врсту и обиму испуњењу обавезе. Ако у извршној исправи није одређен рок за добровољно испуњење, он износи осам дана од дана достављања извршне исправе извршном дужнику.<sup>35</sup>

Извршни поступак се може спровести и на основу веродостојне исправе под одређеним условима.

Веродостојне исправе су квалификоване јавне или приватне исправе које су углавном везане за промет роба и услуга и које најчешће потичу од самих странака извршног поступка (-Бодирога, 2017: 198).

---

<sup>30</sup> На пример, поравнање између корисника експропријације и сопственика експроприсане непокретности које је закључено у поступку пред надлежним органом управе (Станковић et al. 2020 : 253).

<sup>31</sup> „Заложна изјава је извршна исправа под условом који је прописан чланом 15. став 3. Закона о хипотеци.“ (Решење Вишег суда у Панчеву, Гж. 219/10 од 8. 2. 2010)

<sup>32</sup> „Поверилац који располаже извршном исправом – усвојеним и потврђеним планом реорганизације може своје потраживање намирити у поступку појединачно намирења, односно у поступку извршења подношењем предлога за извршење на основу плана реорганизације као извршне исправе или поступку стечаја, као поступку колективног намирења, предлогом за покретање стечаја због непоступања по плану или поступања супротно плату ако се тиме битно угрожава спровођење плана реорганизације. (Решење Привредног апелационог суда, Иж. 550/17 од 26. Априла 2017)

<sup>33</sup> „Одлука Уставног суда којом је утврђено право подносиоца уставне жалбе на накнаду штете (материјалне или нематеријалне) представља извршну исправу на основу одредаба члана 89 став 3 Закона о Уставном суду и члана 13. тачка 7. Закона о извршењу и обезбеђењу.“ (Правни став заузет на седници Грађанског одељења Врховног касационог суда одржаној 31.5.2016. године)

<sup>34</sup> Члан 41 став 2 ЗИО.

<sup>35</sup> Члан 47 ЗИО.

Кад је веродостојна исправа основ за извршење ради се о ситуацији у којој не постоји судска одлука или одлука донета у управном поступку којом је на ауторитативан и несумњив начин утврђено постојање потраживања (Станковић, Боранијашевић, 2012: 80). Веродостојна исправа може бити само основ за извршење ради намирања новчаног потраживања.

У члану 52 ЗИО таксативно су наведене веродостојне исправе. То су: 1) меница и чек домаћег или страног лица, са протестом ако је потребан за заснивање потраживања; 2) извод из Централног регистра хартија од вредности о стању на рачуну законитог имаоца обавезница или инструмената тржишта новца (резорски, благајнички и комерцијални записи) и одлука о њиховом издавању; 3) рачун домаћег или страног лица, са отпремницом или другим писменим доказом о томе да је извршни дужник обавештен о његовој обавези; 4) извод из пословних књига о извршеним комуналним или сродним услугама; 5) обрачун или извод из пословних књига за потраживање за таксе за јавни медијски сервис; 6) јавна исправа која ствара извршиву новчану обавезу; 7) банкарска гаранција; 8) акредитив; 9) оверена изјава извршног дужника којом овлашћује банку да с његовог рачуна пренесе новчана средства на рачун извршног повериоца; 10) обрачун камате са доказом о основу доспелости и висини потраживања; 11) привремена или окончана ситуација о извршеним грађевинским радовима; 12) обрачун о награди и накнади трошкова адвоката. Аналитичка картица рачуноводства не представља веродостојну исправу.<sup>36</sup>

Да би се одредило и спровело извршење на основу веродостојне исправе, потребно је да она буде подобна. Веродостојна исправа је подобна за извршење ако садржи податке о извршном повериоцу и извршном дужнику и предмет, врсту, обим и доспелост обавезе извршног дужника. Уколико доспелост обавезе не може да се утврди из веродостојне исправе, дужник је дужан да уз веродостојну исправу достави писмене доказе<sup>37</sup> да је извршном дужнику оставио накнадни рок за испуњење обавезе.<sup>38</sup>

---

<sup>36</sup> Решење Вишег суда у Београду, Гж 3132/2015 од 19. Фебруара 2016. године, доступно у бази Paragraf Lex.

<sup>37</sup> Писмени доказ би на пример био опомена за плаћање дуга.

<sup>38</sup> Члан 53 ЗИО.

### **III ИЗВРШЕЊЕ НА НЕПОКРЕТНОСТИМА КАО СРЕДСТВО ИЗВРШЕЊА РАДИ НАМИРЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА**

#### **3.1. Развој извршног процесног права у Републици Србији и Хрватској**

Према (Познић et al. 2010:480) извршни поступак је у Римском праву био самосталан у односу на парнични поступак и покретао се је посебним тужбама, ради принудног извршења. У средњом веку, до кодофикација грађанских судских поступака, положај извршног поступак се је променио и он је сматран као обичан наставак парничног поступка. У кодификацијама извршеним у 19. веку, извршни поступак је уређиван истим законом као и парнични, али било је и случајева да су били уређивани различитим законима.

На нашим просторима, пре доношења Закона о извршењу и обезбеђењу из 1930. године, извршно право није било регулисано јединственим правним изворима. На појединим подручјима важило је законодавство које је било на снази пре 1918. године. У ужој Хрватској и Славонији важио је Грађански парбени поступник из 1852. године који је више пута мењан и допуњаван законима, а у Србији, укључујући и делове Македоније, Закон о судском поступку у грађанским парницама од 1865.године (Дика et al. 1980:12). Унификација судског извршног права у Краљевини Југославији извршена је доношењем Закона о извршењу и обезбеђењу 1930. године.

У овом делу рада укратко је изложена историја развоја извршног процесног права и извршења на непокретностима у Краљевини Југославији, СФР Југославији, Републици Србији и Републици Хрватској, имајући у виду да су у Републици Србији и Републици Хрватској све до престанка постојања СФРЈ примењивао Закон о извршном поступку из 1978. године, а обе државе су више пута новелирале законе којима је регулисан поступак извршења на непокретностима, при чему је Република Хрватска, као чланица Европске уније, своје извршно законодавство хармонизовала са европским стандардима који у овој области важе.



### ***3.1.1. Извршење на непокретностима у праву Краљевине Југославији***

Извршни поступак у Краљевини Југославији унификован је доношењем Закона о извршењу и обезбеђењу 1930. године.<sup>39</sup> Овај закон је важио све до доношења Закона о извршном поступку 1978. године.

ЗИО (1930) је садржао правила за извршење на непокретностима, па се извршење на непокретностима ради намирења новчаног потраживања спроводило следећим средствима извршења: оснивањем принудног заложног права, принудном управом и принудном дражбом. Оснивање принудног заложног права, принудне управа и принудна дражба су биле три самостална средства извршења која се могу, а не морају допуњавати (Горшић, 1930:205).

Принудно заложно право конституисало се на захтев извршног повериоца на земљишту извршног дужника или на његовом делу. Законодавац је прописивао различити поступак у зависности да ли је реч о земљишту које је уписано у јавну књигу или не. У првом случају, ако је земљиште уписано у јавну књигу, конституисано је заложно право у корист извршног повериоца његовом укњижбом у јавну књигу, а само потраживање је суд означавао као извршно.<sup>40</sup> У другом случају, уколико земљиште није уписано у јавној књизи, извршни поверилац је стицао заложно право на тај начин што је извршни суд спроводио пленидбени попис на основу дозволе извршења.<sup>41</sup> Спровођењем пленидбеног пописа извршни поверилац је стицао заложно право.

На овај начин, извршни поверилац је обезбеђивао своје извршно потраживање. Уколико и након оснивања принудног заложног права извршни поверилац није бивао намирен, он је на располагању имао и друга два средства извршења: принудну управу, ако се намирење захтева из прихода земљишта и принудну дражбу, ако се намирење захтева из цене, добијене продајом земљишта (Горшић, 1930:205).

Принудна управа је извршење које се спроводило у циљу намирења новчаних потраживања из прихода дужниковог земљишта или делова земљишта.<sup>42</sup> Принудном управом извршни поверилац је добијао првенство стварно – правног намирења из прихода земљишта.

---

<sup>39</sup> У даљем тексту ЗИО (1930)

<sup>40</sup> Члан 71 ЗИО (1930)

<sup>41</sup> Члан 73 ЗИО (1930)

<sup>42</sup> Члан 79 ЗИО (1930)

Такође, и овде је законодавац правио разлику између уписаног и неуписаног земљишта у јавне књиге. Када је реч о земиљшту уписаном у јавне књиге, извршни суд је по службеној дужности наређивао да се принудна управа упише у јавне књиге, а када је реч о земљишту које није уписано у јавне књиге, извршни суд који је дозвољавао принудну управу, вршио је и забележбу принудне управе у записнику о пленидбеном попису.<sup>43</sup> Након тога, суд је постављао управника коме је поверавао управљање земљиштем извршног дужника и он је био овлашћен да прибира све приходе земљишта којим управља и да о томе издаје признанице и да предузима све правне послове и радње, као и да подноси тужбе, које су потребне да се принудна управа спроведе.<sup>44</sup> За послове ванредног управљања био му је потребан пристанак извршног суда.<sup>45</sup>

Принудна управа је била повољнија по дужника у односу на принудну дражбу. Принудна управа је могло бити чак од користи за извршног дужника, ако принудни управитељ за време своје управе уведе ред на имању и примени онај начин управљања, који је потребан за рационално руковођење и стручни напредак земљишта (Горшић,1930: 216).

Принудна дражба (принудна јавна продаја) представљала је, као и савремена продаја непокретности, оно средство извршење у коме се извршни поверилац намирује из цене, добијене продајом непокретности. Претходно стицање принудног заложног права није била претпоставка за дозволу извршења принудном дражбом, а дозволом принудне дражбе извршни поверилац је стицао првенство стварно - правног намирења из цене земљишта (Горшић, 1930:252).

### ***3.1.2. Извршење на непокретностима у СФР Југославији***

Све до доношења Закона о извршном поступку из 1978. године, на основу Одлуке АВНОЈ-а од 1945.године, а затим Закона о неважности правних прописа донесених пре 6. априла 1941. и за време непријатељске окупације од 21.10.1946., примењивала су се правна правила из ЗИО (1930) само под условом да нова материја није регулисана новим правним прописима и да су правна правила у складу са новим правним поретком социјалистичке

---

<sup>43</sup> Члан 80 и 84 ЗИО (1930)

<sup>44</sup> Члан 89 ЗИО (1930)

<sup>45</sup> Члан 90 ЗИО (1930)

Југославије. Скупштина СФРЈ донела је 1978. године Закон о извршном поступку<sup>46</sup> који је ступио на снагу исте године.

ЗИП (1978) је прописивао исте извршне радње као и ЗИО (1930), а то су забележба решења о извршењу у земљишну књигу, утврђивање вредности непокретности, продаја непокретности и намирење поверилаца из износа добијених продајом, с тим да се од претходног закона разликовао по томе што је предуслов за прелазак у наредну фазу извршног поступка била правноснажност решења која је суд донео у претходној фази.<sup>47</sup> Међутим, ЗИП није преузео одредбе које нису биле у складу са друштвеним уређењем социјалистичке државе Југославије, као ни одредбе које успоровају поступак продаје непокретности (–одлагање, обустава дражбеног поступка). Пре свега, ЗИП није преузео одредбе о принудној управи због целисходности у измењеним друштвеним односима, док је установа принудног заложног права трансформисана из средства извршења у средство обезбеђења.<sup>48</sup>

Главна одлика ЗИП-а је била чињеница да је прописивао прешироку заштиту извршног дужника, због чега је био често критикован у пракси.

Према (Кеча, 2012: 151) ЗИП из 1978. године је заштиту дужника физичког и правног лица прописивао као основно начело. Сходне томе, прописано је да се извршење новчаног потраживања и његово обезбеђење одређује и спроводи у обиму који је потребан за намирење односно обезбеђење.

Затим, законодавац је омогућио извршном дужнику да предложи да се извршење одреди другим средствима или на другој непокретности у року од 8 дана од доставе решења о извршењу. Поред овог ограничења који је у корист извршног дужника, израз начела заштите дужника био је члан 5 ЗИП (1978) који је прописивао да се извршење ради новчаног потраживања и обезбеђења таквог потраживања не може спровести на стварима или правима које су неопходне за задовољавање основних животних потреба дужника и лица које је он по закону дужан да издржава или за обављање самосталне делатности које је дужников главни извор средства за живот. Такође, ту су и одредбе о непокретностима

---

<sup>46</sup>„Сл. лист СФРЈ“, бр.20/78, 6/82, 74/87, 57/89, 20/90, 27/90 и 35/91.

<sup>47</sup> Нпр. по положеној цени и по правноснажности решења о досуђењу, суд ће донети решење да се непокретност преда купцу и да се по правноснажности тог решења у земљишну књигу упише у његову корист право својине. Члан 167 ст.1 ЗИП (1978)

<sup>48</sup> Члан 247 ЗИП

које су изузете од извршења<sup>49</sup>, као и о продајној цени непокретности на првом и на другом рочишту за продају. На првом рочишту за продају непокретности се није могла продати испод утврђене вредности, а на другом испод две трећине њене вредности, осим ако се странке споразумеју о нижој цени.<sup>50</sup>

На крају, значајно је рећи да је ово последњи заједнички извршни закон у правним системима Србије и Хрватске, јер су након тога ове државе донеле самосталне извршне законе.

### ***3.1.5. Извршење на непокретностима у Републици Хрватској***

#### **3.1.5.1. Овршни закон из 1996. године**

Овршни закон из 1996. године<sup>51</sup> је био први самостални извршни закон који је у Републици Хрватској донесен након стицања самосталности ове државе. Овим законом извршење на непокретности било је у искључивој надлежности суда, који је одређивао и спроводио извршење.<sup>53</sup>

Овршни закон је као и ЗИП (1978), предвиђао је да се извршење на непокретностима спроводи: забележбом извршења у земљишне књиге, утврђивањем вредности непокретности, продајом непокретности и намирењем извршних поверилаца из износа добијеног продајом непокретности.

Овршни закон (96) је прописивао заштиту достојанства дужника. При спровођењу извршења пазило се на достојанство дужника, као и да извршење по дужника буде мање неповољно (Арас-Крамар, 2017:13).

Следствено томе, извршни дужник имао је право да у року од осам дана од дана достављања решења о извршењу предложити да се извршење спроведе на другом предмету.<sup>54</sup> Овај закон је такође, прописивао право извршног дужника и чланова његовог

---

<sup>49</sup> Према члану 152 ЗИП (1978) предмет извршења на непокретности не може бити пољопривредно земљиште и зграде земљорадника у обиму неопходном за издржавање његово и његове уже породице и других лица која ја по закону дужан да издржава, као ни кућа за њихово становање са двориштем.

<sup>50</sup> Члан 163 став 1, 2 и 4 ЗИП.

<sup>51</sup> Народне Новине, 57/96, 29/99, 42/00, 173/03, 194/03, 151/04, 88/05, 121/05, 67/08, 139/10.

<sup>52</sup> У даљем тексту ОЗ (96)

<sup>53</sup> Члан 74 ОЗ (96)

<sup>54</sup> Видети члан 78 ОЗ (96).

домаћинства који су били исељивани на нужни смештај ако је то било одређено посебним прописом.<sup>55</sup>

Вредност непокретности у поступку утврђивала се на основу налаза и мишљења вештака и других чињеница који утичу на цену, а каснијим изменама и допунама закона из 2004. године<sup>56</sup> одустало се од овог метода у циљу убрзања и појефтињења поступка.

Продајна цена на првом рочишту била је четири петине утврђене вредности<sup>57</sup>, а ако се непокретности није могла продати на том рочишту, суд је заказивао друго рочиште на коме се непокретности могла продати испод четири петине утврђене вредности али не испод половине те вредности.<sup>58</sup>

Изменама и допунама Овршног закона из 1999. године, смањена је најнижа продаја цена на првом рочишту за јавно надметање са четири петине на три четвртине њене вредности, а прописана је и могућност продаје непокретности на трећој јавној продаји. Уколико непокретност није била продата на другом рочишту, суд је био дужан да у року од најмање 15 до највише 30 дана одржи треће рочиште на којем је непокретности могла бити продата без ограничења. Ова могућност је избрисана Законом и изменама и допунама из 2003. године, а вредност на првом јавном надметању је новим изменама и допунама закона из 2005. године, смањена на две трећине, а најнижа продајна цена од половине по којој се непокретност могла продати на другом јавном надметању, смањена је на једну трећину (Арас-Крамар, 2017:16).

### 3.1.5.2. Овршни закон из 2010. године

Нови Овршни закон у Републици Хрватској донесен је 2010. године,<sup>59</sup> паралелно са Законом о јавним овршитељима.<sup>60</sup>

Овим закон уведен је институт јавног извршитеља, чиме је напуштен систем судског спровођења изврешња. Ипак, у надлежности судова остало је извршење за које је законом прописано да га одрђеује и/или спроводи суд: извршење ради предаје детета родитељу и извршење ради остваривања сусрета и дружења родитеља са дететом, као и

<sup>55</sup> Међутим, овај закон никада није донет.

<sup>56</sup> Народне Новине, 151/04

<sup>57</sup> Члан 97 став 1 ОЗ (96).

<sup>58</sup> Члан 97 став 2 ОЗ (96).

<sup>59</sup> Народне Новине, бр. 139/10, 125/11, 150/11, 154/11, 12/12, 70/12, 80/12 – в. Одлука Уставног суда Хрватске, број: У-І-1988/2011 и др. од 2012.

<sup>60</sup> Народне Новине, бр.139/10, 150/2011, 70/2012, 112/2012.

одређивање извршења на основу стране судске одлуке, домаће или стране арбитражне одлуке или када је Овршним или другим законом прописано да извршење одређује суд (Зороска-Камиловска, 2013: 461).

Међутим, јавноизвршитељска служба није никада започела са радом, а ни ОЗ (10) у највећем делу није ступио на снагу. Република Хрватска одрекла се је процеса дејудисијализације извршења доношењем Овршног закона из 2012. године и Закона о престанку важења Закона о јавним овршитељима.<sup>61</sup>

### 3.1.5.3 Овршни закон из 2012. године

Доношењем новог Овршног закона из 2012. године<sup>62</sup> у Републици Хрватској прихваћен је састав извршног поступка онако какав је био прописан ОЗ-ом (96).

Положај и заштита извршног дужника у поступку извршења на непокретностима била је уређена на исти начин као и према ОЗ (96), све до доношења Закона о изменама и допунама Овршног закона 2014. године, с тим да је према изворном тексту ОЗ (2012) најнижа продајна цена по којој се непокретност могла продати на другом надметању подигнута са једне трећине на једну половину утврђене вредности непокретности (Арас-Крамар, 2017: 17-18).

За одлучивање о предлогу за извршење ради намирење новчаног потраживања на непокретностима искључиво је надлежан суд на чијем подручју се налази непокретност.<sup>63</sup>

Изменама и допунама Овршног закона из 2014. године у поступак извршења на непокретностима уводи се електронско јавно надметање које спроводи Финансијска Агенција (ФИНА).<sup>64</sup>

Финансијска Агенција је правно лице чије се устројство и начин рада уређује Законом о Финансијској агенцији<sup>65</sup> и другим прописима на основу њега, а њен оснивач је Република Хрватска. Надлежност ФИНА у извршном поступку и поступку осигурања односи се на вођење Уписника судских и јавнобележничких осигурања потраживања на

<sup>61</sup> Народне Новине, 112/2012-2423.

<sup>62</sup> Народне Новине, 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20.

<sup>63</sup> Члан 79 ОЗ.

<sup>64</sup> Члан 95а став 1, члан 97 став 1, члан 132а –132 ОЗ (2012).

<sup>65</sup> Члан 1 Закона о Финансијској агенцији (Народне Новине 117/01, 60/04, 42/05).

покретним стварима и правима,<sup>66</sup> спровођење извршења на новчаним средствима,<sup>67</sup> као и спровођење електронског јавног надметања на покретним и непокретним стварима.<sup>68</sup>

Наведеним изменама из 2014. године прихваћена су још нека решења из ОЗ (96). Прописано је поновно учешће овлашћеног судског вештака или проценитеља при утврђивању вредности непокретности<sup>69</sup>, подигнута је најнижа продајна цена на првом јавном надметању на ону вредност коју је имала према ОЗ (96), а то је четири петине утврђене вредности непокретности.<sup>70</sup>

Такође, уз општа правила о одлагању извршења, унете су и посебне одредбе о одлагању извршењу на непокретности у којој је извршни дужник становао и која је била нужна за задовољење његових основних стамбених потреба, као и потреба лица која је по закону дужан да издржава.

Даљим изменама закона 2017. године побољшана је заштита извршног дужника. Одредбом члана 80б став 1 ОЗ прописани су посебни услови за одређивање извршења на непокретностима, па је прописано да ће суд предлог за извршење одбити ако главница потраживања чије се намирење тражи не прелази износ од 40.000,00 куна, осим уколико је реч о потраживању које произилази из законског издржавања или потраживање накнаде штете проузроковано кривичним делом. Ова одредба је императивног карактера и суд ни у ком случају не може одредити извршења уколико потраживање не прелази наведени износ, а не спада у групу привилегованих потраживања. Уколико главница потраживања чије се намирење тражи прелази износ од 40.000,00 куна, суду је дато право да овај захтев одбије ако оцени да би продаја непокретности нарушила правичну равнотежу између интереса овершеника и извршитеља.<sup>71</sup> Овим изменама прописано је и да извршни дужник који се због потраживања морао иселити из непокретности продате у извршном поступку има право на новчану наканду за трошкове стамбеног збрињавања из државних средстава под условом да: 1) је пре покретања извршног поступка становао у непокретност из које се

---

<sup>66</sup> Члан 2 став 1 Закона о Уписнику судских и јавнобијележничких осигурања тражбина вјеровник на покретним стварима и правима (Народне Новине 121/05).

<sup>67</sup> Члан 2 Закона о проведби оврхе на новчаним средствима (Народне Новине 68/18, 02/20, 46/20, 47/20).

<sup>68</sup> Члан 95а ОЗ.

<sup>69</sup> Члан 92 ОЗ.

<sup>70</sup> Члан 102 став 1 ОЗ.

<sup>71</sup> При процени да ли је нарушена равнотежа суд водио рачуна о околностима конкретног случаја а нарочито о условима прописаним чланом 80б став 3 ОЗ.

мора иселити; 2) је добровољно предао непокретност купцу; 3) нема у власништву другу непокретност за задовољење основних стамбених потреба.<sup>72</sup>

Заштита дужника може се видети и кроз одредбу која прописује да се извршење ради остваривања новчаног потраживања не може се спровести на стварима и правима физичког лица које не обавља регистровану делатност која су нужна за задовољење основних животних потреба овршеника и особа које је по закону дужан да издржава.<sup>73</sup>

### ***3.1.4. Извршење на непокретностима у Републици Србији***

#### **3.1.4.1 Закон о извршном поступку из 2004. године**

Доношењем Закона о извршном поступку из 2004. године у правном систему Србије извршена је реформа извршног законодавства са циљем да се на извршног дужника изврши додатни притисак у смислу успешног окончања извршног поступка и потпуног намирења извршног повериоца. У поступак се појављују више установа којим се остварује притисак на извршног дужника. Пре свега, уводе се високе новчане казне које су усмерене према извршном дужнику, а као друго средство притиска у нашем праву, уводи се овлашћење извршног повериоца да се извршење спроведе на целокупној имовини извршног дужника (Кеча, 2012:153, 154).

С обзиром на то да се у пракси често дешавало да извршни поверилац није могао остварити своје потраживање јер није имао сазнања о имовини извршног дужника, ЗИП-ом (2004) уводи се продужени извршни поступак. Продужени извршни поступак може да се води само ако се извршни поверилац није у потпуности намирио у раније спроведеном поступку јер није знао да је извршни дужник власни других ствари (Станковић, 2007:209).

Иако су ЗИП-ом (2004) уведене значајне новине у извршни поступак, он је и даље био веома дуготрајан. Као главни недостатак овог закона наводи се чињеница да је нови закон задржао правила ЗИП (1978) о дужини рокова, као и да је правноснажност одлуке суда услов за предузимање наредне радње у поступку извршења.<sup>7475</sup>

---

<sup>72</sup> Члан 131а став 1 ОЗ.

<sup>73</sup> Члан 75 став 1 ОЗ.

<sup>74</sup> Суд ће приступити утврђивању вредности непокретности по правноснажности решења о извршењу, а на захтев извршног повериоца по доношењу решења о извршењу. Члан 112 став 1 ЗИП (2004)

<sup>75</sup> По правноснажности решења о извршењу и решења о утврђивању вредности непокретности, суд доноси закључак о продаји непокретности. Члан 116 став 1 ЗИП (2004)



Поступак извршења продајом непокретности био је изузетно сложен и дуготрајан и тако гломазан и формализован, да је до намирења поверилаца тим средством извршења врло ретко долазило. То се може уочити почев од извршних радњи, које су биле оптерећене често непотребним елементима, све до правних лекова, за које су овде важила највећа одступања од начела несуспензивног дејства (Планојевић, 2001: 124).

#### 3.1.4.2. Закон о извршењу и обезбеђењу из 2011. године

Закон о извршењу и обезбеђењу из 2011.године<sup>76</sup> уводи бројне новине у извршни поступак, од којих су најбитније увођење „приватних“ извршитеља у циљу растерећења судова,<sup>77</sup> затим скраћивање рокова за предузимање радњи, прописивањем да се одлуке у извршном поступку доносе у форми закључка, итд.

Извршитељи су били искључиво надлежни за наплату потраживања по основу извршених комуналних и сродних услуга, јер је извршитељима дато искључиво право да одлучују о предлогу за извршење. Извршитељи су имали алтернативну надлежност у поступку извршења на основу извршних и веродостојних исрпава и у поступку обезбеђења. Док је фаза одређивања извршења била у искључивој надлежности суда, у фази спровођења извршења извршном повериоцу је дата могућност да бира између суда и извршитеља (Димитријевић, 2016: 349).

Одредбе ЗИО (2011) које се односе на извршење на непокретности допринеле су знатном побољшању, брзини и ефикасности поступка. Промене се највише огледају у чињеници да суд након доношења решења о извршењу, о утврђивању вредности непокретности, о додељивању непокретности, предаји непокретности и намирењу одлучује закључком, а не решењем, против кога није дозвољен правни лек, чињеници да се рокови везани за заказивање јавне продаје знатно скраћени у односу на ранији ЗИП, те да је код продаје непокретности дата могућност извршном повериоцу да предложи да извршење спроведе извршитељ (Рогић, 2013: 72).

Једна од новина ЗИО (2011) огледа се у изричитој забрани вештачења у поступку, а вредност непокретности се најчешће утврђивала на основу налаза и мишљења стручног

---

<sup>76</sup> Сл. гласник РС, бр.31/2011, 99/2011 – др.закон, 109/2013 – одлука УС, 55/2014 и 139/2014.

<sup>77</sup> Приватни извршитељи је надлежан да спроведе извршење на основу решења суда за чије су подручје именован и привремене мере суда, ако законом није прописна искључива надлежност суда за спровођење извршења (Станковић et al. 2012: 44).

лица одговарајуће струке (грађевинске односно пољопривредене), а ређе на основу прибављеног извештаја од стране пореских управа и агенција за промет непокретности. Вредност непокретности је утврђивана закључком, против кога није био дозвољен приговор. У поступку извршења дошло је и до других измена као што су: краћи рок за заказивање рочишта за јавну продају<sup>78</sup>, одредба да се након два неуспала јавна надметања не одржава ново, елиминисање института застоја и одлагања извршења, итд.

#### 3.1.4.3. Закон о извршењу и обезбеђењу из 2015. године

После три године примене реформисаног ЗИО (2011) доноси се нови Закон о извршењу и обезбеђењу који предвиђа велики број нових законских решења у односу на претходни ЗИО, а посебно у делу који се односи на непокретности. Аутор (Поповић, 2016: 11) сматра да су главни разлози доношења овог закона слаба ефикасност, велики број започетих, заосталих и нерешених предмета у судовима, одсуство јединствене праксе, опште незадовољство поверилаца и дужника, неделотворност појединих решења, као и уочене слабости у систему спровођења извршења од стране кредитора (банака).

Најзначајније измене тичу се установљавања искључиво надлежности јавних извршитеља за спровођење извршења и када је реч о непокретностима, односно суд ће бити само надлежан за одлучивања о поднетом предлогу за извршење када је у питању извршење на непокретностима, а када је реч о заједничкој продаји непокретности и покретних ствари, као новом средству извршења, суд је надлежан и за одређивање и за спровођење извршења (Рогић, 2016:79).

Новинама које се тичу извршења на непокретностима, решено је и питање означавања извршног дужника када се после стицања заложног права промени власник непокретности.<sup>79</sup> Нови ЗИО забележи решења о извршењу враћа значај који је она имала пре ЗИО (2011), а то је да уписом забележбе решења о извршењу извршни поверилац стиче право да се намири на непокретности и ако друго лице касније стекне својину на њој, као и да извршни поверилац који пре уписа забележбе решења о извршењу није стекао заложно

---

<sup>78</sup> Према ранијем важећем ЗИП-у од дана објављивања закључка о продаји на огласној табли суда до дана продаје мора протећи најмање 30 дана, а по новом ЗИО (2011) од објављивања закључка до дана продаје не може проћи мање од 15 нити више од 30 дана, а што доприноси ефикасности поступка.

<sup>79</sup> Чланом 153 став 1 ЗИО прописано је да ако се после стицања заложног права на непокретности промени власник непокретности, заложни поверилац назначава у предлогу за извршење новог власника непокретности, као извршног дужника.

право, стиче од уписа забележбе право да се намири пре сваког ко после тога стекне заложно право или право намирења на непокретности.<sup>80</sup>

Поред тога, најзначајније новине јесу упис забележбе решења о извршењу од стране органа који води катастар непокретности у року од 72 часа од пријема захтева за упис,<sup>81</sup> повећање почетне цене на првом и другом јавном надметању,<sup>82</sup> потпуна промена тока јавног надметања, прецизније уређење продаје непокретности непосредном погодбом, решење питања закупа непокретности, итд.

Овај закон је више пута измењен,<sup>83</sup> а последњим изменама и допунама закона<sup>84</sup> у правни система Србије уводи се електронско јавно надметања за продају непокретности, као и заштита једине непокретности извршног дужника. Новим изменама закона прописано је да се не може одредити извршење ради наплате потраживања из комуналних и сродних делатности продајом једине непокретности у власништву извршног дужника физичког лица ради намирења потраживања чија главница не прелази износ од 5.000 евра у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан подношења предлога за извршење.<sup>85</sup>

У даљем току рада детаљано ће бити образложен поступак извршења на непокретностима ради намирења новчаног потраживања према важећем закону, као и конкретизација начела извршног поступка у поступку извршења на непокретностима.

### **3.2. Појам и предмет у поступку извршења на непокретностима**

Извршење на непокретностима је једно од средства извршења ради намирења новчаног потраживања која су предвиђена ЗИО-ом. Извршење ради наплате новчаног потраживања на непокретним ствари које су у својини извршног дужника представља посебно средство извршења које обухвата одређене радње којима се принудним путем може намирити потраживање извршног повериоца (Станковић, 2007: 211).

---

<sup>80</sup> Члан 155 став 4 и 5 ЗИО.

<sup>81</sup> Уколико орган који води катастар непокретности не би извршио упис у року од 72 часа од пријема захтева, наступала би фикција о упису забележбе.

<sup>82</sup> Према новом ЗИО непокретност се не може продати на првом јавном надметању испод 70% процењене вредности, а на другом испод 50% процењене вредности непокретности. Претходни ЗИО (2011) је предвиђао да на првом јавном надметању почетна цена износи 60% од процењене вредности непокретности, а почетна цена на другом јавном надметању не може бити нижа од 30% од процењене вредности непокретности.

<sup>83</sup> Сл. гласник РС, бр.106/15, 106/2016 – аутентично тумачење, 113/2017 – аутентично тумачење.

<sup>84</sup> Сл. гласник РС, бр.54/19.

<sup>85</sup> Члан 394 став 2 ЗИО.

Ово средство извршења представља највеће задирање у имовину извршног дужника, и по правилу се користи као последње средство извршења, када се другим средствима извршења не може намирити потраживање извршног повериоца.

Предмет извршња у поступку извршења на непокретностима су непокретне ствари<sup>86</sup>, на којим се, по закону, може спровести принудно извршење.

Предмети извршења не могу бити непокретности које се налазе у јавној својини, па је тако чланом 16 Закона о јавној својини<sup>87</sup> прописано да природна богатства, добра у општој употреби, мреже у јавној својини, водно земљиште и водни објекти у јавној својини, заштићена природна добра у јавној својини и културна добра у јавној својини, објекти, оружја и опрема намењени одбрани и државној и јавној безбедности, као и покретне и непокретне ствари које користе здравствене установе, не могу бити предмет извршења. Такође, истим чланом је прописано да се на непокретностима у јавној својини које, у целини или делимично, користе органи Републике Србије, аутономне покрајине и јединице локалне самоуправе за остваривање њихових права не може спровести принудно извршење.

Законом је ради заштите интереса пољопривредника предвиђено да је од извршења изузето пољопривредно земљиште земљорадника површине до 10 ари. Међутим, ово правило не важи уколико се намирује новчано потраживање које је обезбеђено уговорном хипотеком или заложном изјавом.<sup>88</sup>

Поверилац може предложити да се извршење спроведе на непокретности која је у искључивој својини извршног дужника или на непокретности у сусвојини извршног дужника (Станковић, 2007:212).

---

<sup>86</sup> Непокретне ствари су оне ствари које се не могу премештати са једног места на друго без повреде њихове суштине. То су: земљиште, куће, станова, мостови и други трајни грађевински објекти (бунари, гараже, зидови, млинови и сл.). У непокретне ствари спадају и дрвеће и остала вегетација на земљишту док су његов саставни део, везани за њега. Да би зграде и остали грађевински објекти и конструкције били третираны као непокретности, потребно је да су уграђени у земљу или чврсто спојени са њом. Ако се налазе на земљи, онда је потребно да су грађени за трајну употребу (мањи стамбени објекти или пословни простор монтажног карактера постављен на бетонској плочи). Привремени објекти на земљи немају карактер непокретности (камп кућице, шатори, привремене колибе). (Ковачевић Куштримовић, Лазић, 2009: 21)

<sup>87</sup> Закон о јавној својини, Сл. гласник РС, бр.72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016 – др.закон, 108/2016, 113/2017 и 95/2018.

<sup>88</sup> Члан 164 ЗИО.

Када је непокретност у сусвојини,<sup>89</sup> у решењу о извршењу одређује се извршење на сувласничком делу извршног дужника. Извршење се може одредити и спровести на целој непокретности уколико се са тим сагласе сви сувласници.<sup>90</sup> У том случају сувласници имају приоритет у намирењу јер се намирују из цене пре трошкова поступка, сразмерно висини сувласничког удела.<sup>91</sup>

Закон о извршењу и обезбеђењу не регулише извршење на заједничкој својини, па се може закључити да непокретности у заједничкој својини не могу бити предмет извршења.<sup>92</sup> Да би могло да дође до извршења, према мишљењу аутора (Станковић et al. 2020:677) извршни поверилац би морао претходно да води поступак у коме би се заједничка својина претворила у сусвојину.

Извршење се може спровести и на другој непокретности а не на оној на којој је извршни поверилац предложио извршење, ако постоји знатна несразмера између вредности непокретности и износа потраживања, а друга непокретност је довољна за остварење потраживања (Станковић, 2007:213).

Новина која је уведена последњим изменама и допунама ЗИО, састоји се у томе што су извршни дужници заштићени када је реч о новчаним потраживањима за комуналне и сродне услуге, јер се по новом закону не може одредити извршење ради наплате наведених потраживања продајом једине непокретности у власништву извршног дужника физичког лица ради намирења потраживања чија главница не прелази износ од 5.000 евра у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан подношења предлога за извршење.<sup>93</sup>

---

<sup>89</sup> Сусвојина постоји када више лица има право својине на истој ствари и то тако да свакоме припада одређени идеални део, сразмерно према целини (Куштримовић et al. 2009: 149).

<sup>90</sup> „Није неопходна сагласност других сувласника о одређивању извршења на непокретности на којој је извршни дужник сувласник, уколико је предложена продаја само његовог дела те непокретности.“ (*Решење Вишег суда у Београду, Гж. 11784/2010 од 11. маја 2011*)

<sup>91</sup> Члан 154 ЗИО.

<sup>92</sup> Заједничка својина постоји када на истој ствари два или више лица имају право својине, при чему њихови делови нису одређени (Куштримовић et al. 2009: 156).

<sup>93</sup> Члан 394 став 2 ЗИО.

### 3.3. Покретање поступка извршења на непокретностима

Извршење на непокретностима започиње подношњем предлога за извршење од стране извршног повериоца. Предлог за извршење је иницијална процесна радња којом извршни поверилац покреће извршни поступак (Станковић et al. 2012: 83).

Предлог за извршење подноси се у форми поднеска и мора садржати законом прописане елементе (Бодирога, 2017: 246), који се разликују, у зависности да ли је реч о извршењу на основу извршне<sup>94</sup> или веродостојне<sup>95</sup> исправе.

Предлог за извршење на непокретностима поред законом прописаних елемената мора да садржи означавање непокретности као предмета извршења на коме треба спровести извршење ради намирење новчаног потраживања извршног повериоца. У предлогу за извршење непокретност мора бити индивидуализована јер се на основу решења о извршењу које доноси јавни извршитељ, извршни поверилац после продаје непокретности може уписати у катастар непокретности као власник непокретности.

Извршни поверилац је такође обавезан да уз предлог за извршење ради намирења новчаног потраживања на непокретности поднесе извод из катастра непокретности којим доказује да је непокретност уписана као својина извршног дужника.<sup>96</sup> У случају да је као власник непокретности уписано друго лице, извршни поверилац је дужан да уз предлог за извршење поднесе друге исправе подобне да се упише својина извршног дужника. У том

---

<sup>94</sup> У предлогу за извршење на основу извршне исправе назначавају се идентификационо подаци о извршном повериоцу и извршном дужнику, извршна исправа, потраживање извршног повериоца, једно средство или један предмет или више средства и предмета извршења или захтев да се извршење одреди на целокупној имовини извршног дужника, и други подаци који су потребни за спровођења извршења. Члан 59 ЗИО.

<sup>95</sup> У предлогу за извршење на основу веродостојне исправе назначавају се идентификационо подаци о извршном повериоцу и извршном дужнику, веродостојна исправа, потраживање извршног повериоца, једно средство или један предмет, или више средства и предмета извршења, или захтев да се извршење одреди на целокупној имовини извршног дужника и други подаци и исправе који су потребни за спровођење извршења. Члан 62 ЗИО.

<sup>96</sup> У судској пракси као доказ у погледа права извршног дужника служи извод из земљишне или јавне књиге из кога је видљиво да је у корист извршног дужника уписано право располагања на непокретности (Шаркић, 2016:162).

<sup>97</sup> „Штампана страница са интернет сајта РГЗ Службе за катастар непокретности не може се сматрати доказом о својини и не представља извод из јавне књиге због чега извршни поверилац уз предлог за извршење треба да приложи извод из катастра издат од стране те службе који се потписује од стране руководиоца службе односно лица које он овласти отиском печата.“ (Одговори на питања привредних судова који су утврђени на седници Одељеа за привредне спорове Привредног апелационог суда одржаној 12. новембра 2013. и 14. новембра 2013.И на седници Одељења за привредне преступе и управно – рачунске спорове одржаној 6. новембра 2013. године – Судска паркса привредних судова – Билтен бр. 3/13)

случају ће надлежни суд донети решење о извршењу којим ће наложити да се у катастар непокретности упише право својине у корист извршног дужника.<sup>98</sup>

С обзиром на то да је за спровођење извршења искључиво надлежан јавни извршитељ, извршни поверилац је дужан да у предлогу за извршење на основу извршне или веродостојне исправе назначи конкретно одређеног и месно надлежног јавног извршитеља који ће да спроведе извршење. Извршни поверилац је дужан да уз предлог за извршење приложи доказ о уплати предујма за вођење извршног поступка. Уколико извршни поверилац не уплати предујам за вођење поступка у року од 15 дана од пријема решења о предујму, извршни поступак се обуставља.<sup>99</sup>

За одлучивање о предлогу за извршење ради намирење новчаног потраживања на непокретностима искључиво је надлежан суд на чијем подручју се налази непокретност. Уколико се непокретности налазе на подручју различитих судова, месно је надлежан суд коме је првом поднет предлог за извршење, а ако се више непокретности налази на подручју различитих судова, суд на чијем се подручју налази непокретност која је прва наведена у предлогу за извршење.<sup>100</sup>

Уколико предлог за извршење на основу извршне или веродостојне исправе испуњава претпоставке за допуштеност и основаност извршења, суд доноси решење о извршењу на основу извршне или веродостојне исправе.

За спровођење извршења ради намирења новчаног потраживања на непокретностима искључиво је надлежан јавни извршитељ.<sup>101</sup>

### **3.4. Ток спровођења извршења на непокретностима**

Законодавац је чланом 151 ЗИО предвидео да се извршење ради намирења новчаног потраживања на непокретностима спроводи уписом забележбе решење о извршењу у катастар непокретности, проценом вредности непокретности, продајом непокретности и намирењем извршног повериоца из продајне цене. Ове фазе у поступку спровођења извршења поређане су хронолошки тако да је прелазак у наредну етапу

---

<sup>98</sup> Члан 152 ЗИО.

<sup>99</sup> Члан 4 Јавноизвршитељске тарифе, Сл. гласник РС, бр. 93/2019.

<sup>100</sup> Члан 150 ЗИО.

<sup>101</sup> Члан 10 став 1 ЗИО.

условљен окончањем претходне етапе, а до преласка из једне у другу етапу долази када јавни извршитељ донесе одлуку одређене садржине.

### ***3.4.1. Упис забележбе решења о извршењу и дејства уписа***

Упис забележбе решења о извршењу је прва извршна радња у фази спровођења извршења ради намирња новчаног потраживања на непокретностима.

Чланом 155 став 1 ЗИО прописано је да јавни извршитељ одмах доставља решење о извршењу органу који води катастар непокретности, ради уписа забележбе решења о извршењу, док је ставом 2 пописано да је орган који води катастар непокретности дужан да упише забележбу у року од 72 часа од пријема захтева за упис. У прописаном року од 72 часа мора се уписати забележба решења о извршењу, а уколико упис није извршен у прописаном року, наступа фикција уписа забележбе решења о извршењу (Бодирога, 2017: 388).

Новина која је уведена последњим изменама и допунама ЗИО, а која представља операционализацију начела сразмере у поступку извршења на непокретностима, састоји се у томе да је након уписа забележбе решења о извршењу, јавни извршитељ у обавези да, по службеној дужности или на предлог странке, одреди да се извршење спроведе на другој непокретности или другим средством и предметом извршења, ако постоји очигледна несразмера између висине потраживања извршног повериоца и вредности непокретности коју је извршни поверилац предложио у предлогу за извршење, а друга непокретност, односно друго средство и предмет извршења су довољни за намирење потраживања извршног повериоца у разумном року.<sup>102</sup> У овом случају заштићен је извршни поверилац, јер уколико су одређени друго средство и предмет извршења у катастру непокретности остаје уписана забележба решења о извршењу на непокретности на којој је претходно одређено извршење, све док потраживање извршног повериоца не буде намирено (Николић, 2019: 313).

У случају да у поступку буде неспорно утврђено да у саставу имовине постоји непокретност на којој је одређено извршење и уписана забележба, а чија је вредност довољна за намирење повериочевог потраживања, онда ће се извршење спровести на тој непокретности, без обзира на очигледну несразмеру (Станковић et al. 2020:671).

---

<sup>102</sup> Члан 151а ЗИО.



Основно дејство уписа забележбе решења о извршењу у катастар непокретности састоји се у томе што извршни поверилац стиче право да се намири на непокретности и ако друго лице касније стекне својину на њој према правилу *prior tempore potior iure*. Такође, законом је предвиђено и да извршни поверилац који пре уписа забележбе решења о извршењу није стекао заложно право, стиче од уписа забележбе право да се намири пре сваког ко после тога стекне заложно право или право на намирење на непокретности.<sup>103</sup>

Од тренутка уписа забележбе решења о извршењу, није дозвољено да се у катастар непокретности упише промена права својине на непокретности, нити било које друго стварно право засновано на располагању власника, без обзира када је располагање учињено.<sup>104</sup><sup>105</sup> Ако у току извршног поступка дође до промене власника непокретности<sup>106</sup>, а промена није заснована на располагању претходног власника, спровођење извршење ће се наставити на предметној непокретности, а нови власник је дужан да трпи намирење.<sup>107</sup> Чланом 156 став 2 ЗИО је предвиђено да у том случају све радње које су предузете остају на снази и нови власник не може предузети радње које не би могао да предузме ни претходни да до промене није дошло, с тим да да јавни извршитељ доноси решење о настављању извршног поступка против новог власника.

Уколико се после уписа забележбе решења о извршењу појави нови поверилац који захтева намирење другог потраживања на истој непокретности, законом је забрањено вођење паралелних поступака извршења на истој непокретности, а новом извршном повериоцу је дата могућност приступања већ покренутом извршном поступку, све до доношења закључка о додељивању непокретности купцу.<sup>108</sup> Нови извршни поверилац

---

<sup>103</sup> Члан 155 ЗИО.

<sup>104</sup> Уколико у току поступка дође до промене власника непокретности, сада је прописано да извршни поверилац у предлогу за извршење назначава као извршног дужника новог власника непокретности, с тим да се у тој ситуацији извршење може спровести само на непокретности на којој постоји заложно право (Николић, 2019: 313).

<sup>105</sup> Овом одредбом конкретизовано је правило из чл.19 ЗИО који прописује да од дана доношења решења о извршењу немају правно дејство акти правног или фактичког располагања апредметом извршења или обезбеђења од стране извршног дужника.

<sup>106</sup> „Право својине које је треће лице стекло на непокретности извршног дужника, након забележбе решења о извршењу у јавној књизи, не спречава извршење, нити га чини недопустивим“ (*Пресуда Привредног апелационог суда, Пж 2929/2014 од 28. маја 2014. године – Судска пракса привредних судова – Билтен бр. 1/15*).

<sup>107</sup> Члан 156 ЗИО.

<sup>108</sup> „Покренутом извршном поступку приступају сви повериоци за чије је потраживање одређено извршење на предметној непокретности, без обзира на то да ли су решења о извршењу која се односе на њих правноснажна или не.“ (*Одговори на питања привредних судова коаји су утврђени на седници Одељења за привредне спорове Привредног апелационог суда одржаној 7. новембра 2016. и 8. новембра 2016. и на*

приступа у већ покренути извршни поступак, а право на намирење стиче уписом забележбе решења о извршењу којим је ступио у извршни поступак,<sup>109</sup> о чему јавни извршитељ обавештава извршног повериоца чија је забележба решења о извршењу најстарија и друге извршне повериоце који су већ приступили извршном поступку.

Основна последица приступања извршном поступку састоји се у томе што извршни поверилац приступа извршном поступку у стању у коме се он налази и не може предузети радње које су пре тога могле да се предузму.

На непокретности на којој се спроводи извршење могу постојати права трећих лица, и зато је законодавац предвидео да уколико ова права престају продајом непокретности њихови титулари имају право на посебне накнаде у извршном поступку, док је за поједина права трећих лица предвидео да настављају да постоје и након спроведеног поступка извршења.

У поступку спровођења извршења на непокретности намирује се и заложни извршни поверилац и ако није предложио извршење или спровођење извршења. Заложни извршни поверилац има право приоритета у намирењу, ако га је раније стекао и има права да оспорава потраживање других заложних поверилаца и других лица која имају право на намирење (Станковић et al. 2012:87).

Потраживања заложних повериоца спадају у први ред намирења и намирују се пошто се намире потраживања која се првенствено намирију.<sup>110</sup> Чланом 159 став 2 ЗИО прописано је да заложно право престаје доношењем закључка о предаји непокретности купцу, без обзира да ли је заложни поверилац у потпуности намирен. Од овог правила постоји изузетак у случају ако се о томе закључи споразум између купца непокретности и заложног повериоца,<sup>111</sup> а који подлеже одобрењу јавног извршитеља.

---

*седници Одељења за привредне преступе одржаној 10. новембра 2016. године – Судска паркса привредних судова Билтен бр. 4/16)*

<sup>109</sup> Члан 157 став 2 ЗИО.

<sup>110</sup> Првенствено се намирију трошкови извршног поступка који су пријављени до доношења закључка о намирењу и потраживања на основу законског издржава која се доказују извршном исправом која је настала пре доношења најстаријег решења о извршењу и пријављена су до доношења закључка о додељивању непокретности.

<sup>111</sup> Купац непокретности и заложни поверилац, могу до истека рока за плаћање продајне цене, писмено уговорити да заложно право остане на непокретности и после њене предаје купцу, а да купац преузме дуг извршног дужника према заложном повериоцу у износу у коме би се заложни поверилац намирио из продајне цене. Продајна цена смањује се за износ преузетог дуга. Члан 159 став 3 ЗИО.

Стварне службености на непокретности не гасе се продајом непокретности.<sup>112</sup> Уколико је предмет извршења непокретност која је послужно добро, продајом непокретности и даље остаје послужно добро, а власник повласног добра, и даље има право службености на послужном добру, без обзира на промену власника послужног добра (Шаркић, 2016:168).

Опстанак личних службености и стварних терета зависи од тренутка њиховог уписа у катастар непокретности. Продајом непокретности не гасе се ни личне службености ни стварни терети који су уписани у катастар непокретности пре најстаријег заложног права на непокретности или најстаријег решења о извршењу, док се остале личне службености и стварни терети гасе доношењем закључка о предаји непокретности.<sup>113</sup> Чланом 160 став 4 ЗИО прописано је да имаоци личних службености и стварних терета који су угашени имају право на накнаду.<sup>114</sup>

Продајом непокретности не престаје ни закуп на њој ако је уговор о закупу уписан у катастар непокретности пре најстаријег заложног права на непокретности или најстаријег решења о извршењу.<sup>115116</sup> Међутим, чланом 161 ставом 2 ЗИО је прописано да ако непокретност није уписана у катастар непокретности, закуп престаје продајом непокретности, осим ако је уговор о закупу закључен у писаној форми и на којем су постписи уговорача оверени у складу са законом, пре доношења најстаријег решења о извршењу. Такође, продајом непокретности не престаје ни закуп стана на неодређено време који је стечен према закону којим се уређује становање, с тим да у оба случаја купац ступа у права и обавезе закупадавца.<sup>117</sup>

---

<sup>112</sup> Члан 160 став 1 ЗИО.

<sup>113</sup> Члан 160 став 2 и 3 ЗИО.

<sup>114</sup> Потраживања имаоца личних службености и стварних терета који су угашени спадају у други ред намирења и намирују се после намирења трошкова извршног поступка, потраживања по основу законског издржавања и потраживања заложних поверилаца, а пре потраживања извршних поверилаца.

<sup>115</sup> Члан 161 став 1 ЗИО.

<sup>116</sup> Према ранијем важећем Закону о извршењу и обезбеђењу (Сл. гласник РС, бр. 31/2011, 99/2011 – др.закон, 109/2013 – одлука УС, 55/2014 и 139/2014) било је прописано да продајом непокретности не престаје закуп непокретности ако је пре доношења решења о извршењу био закључен уговор о закупу и непокретност предата у државину закупцу.

<sup>117</sup> Члан 161 став 3 и 162 ЗИО.

### **3.4.2. Процена вредности непокретности**

Процена вредности непокретности је друга извршна радња у фази спровођења извршења на непокретностима.

Вредност непокретности процењује јавни извршитељ према тржишној цени на дан процене.<sup>118</sup> Ово решење је било предмет велики критика у теорији. Према мишљењу аутора (Шаркић, 2016:170) законодавац је на овај начин без икаквог разлога елиминисао једини валидан начин за утврђивање вредности непокретност, а то је вештачење преко одговарајућег вештака геодетске струке.

Тржишна цена непокретности је новчани износ остварен у конкретном промету одређене непокретности на тржишту непокретности.<sup>119</sup>

Према (Николић, 161-177) тржишна цена једне непокретности, односно процена њене вредности, зависи од многих фактора. То су између осталих степен амортизације непокретности, локација на којој се налази (укључујући и инфра-структуру) као и унутрашња опремљеност непокретности (врсте уграђених материјала, врста грејања и слично). Да би се правилно узеле у обзир све околности које утичу на вредност непокретности, осим непосредног увида, потребно је и посебно стручно знање. Избегавајући да затраже информацију од стручног лица, судови у пракси прибегавају тражењу извештаја о цени непокретности, од надлежне управе јавних прихода, у чијој је надлежности да решењем одређује порез на имовину или порез на пренос апсолутних права, претходно утврђујући пореску основицу. Процену вредности непокретности суд може да затражи од стручног лица или агенција које се баве прометом непокретности. Независно од тога, суд или извршитељ су увек овлашћени да сами изврше процену и утврде вредност непокретности.

Према (Станковић et al. 2020:698) у пракси се тренутно показао као најприкладнији начин утврђивање тржишне вредности непокретности систем упоредне анализе тржишне вредности неколико (најмање три) непокретности с релевантног подручја.

Јавни извршитељ може одлучити да се непокретност процени на основу писменог обавештења о цени коју добије од одговарајућих организација, институција или правних и

---

<sup>118</sup> Члан 165 став 1 ЗИО.

<sup>119</sup> Члан 2 став 1 тачка 3 Правилника о процени вредности непокретности, Сл. гласник, бр. 113/2014.

физичких лица одговарајуће струке. Законом је предвиђено да јавни извршитељ може прихватити процену вредности непокретности коју предложи извршни поверилац ако су испуњена два услова: 1) ако процена вредности непокретности није старија од шест месеци и 2) ако потиче од одговарајуће организације, институције или правних и физичких лица одговарајуће струке.<sup>120</sup>

Приликом процене вредности мора се водити рачуна о томе колико мање непокретност вреди зато што одређена права остају на њој и после продаје.<sup>121</sup> Овде је законодавац имао у виду права трећих лица на непокретности која настављају да постоје и након продаје непокретности, конкретно на стварне службености, личне службености и стварне терете који се не гасе продајом непокретности, закуп непокретности уписан у катастар непокретности пре најстаријег заложног права на непокретности и закуп стана на неодређено време.

Доношењем Закона о извршењу и обезбеђењу из 2011. године<sup>122</sup> уведена је новина, која је нашла своје место и у новом Закону о извршењу и обезбеђењу, а то је да се процена вредности непокретности утврђује закључком, а против закључка јавног извршитеља којом се утврђује вредност непокретности нису дозвољена ни жалба ни приговор.<sup>123</sup> За разлику од овог решења, у време важења Закона о извршном поступку из 2004<sup>124</sup> године вредност непокретности утврђивана је решењем, против кога је био дозвољен приговор.

Да би се адекватно заштитили интереси лица која полажу право на намирење, законодавац је у члану 168 ЗИО предвидео да свако ко има право да се намири на непокретности, а по редоследу намирења долази пре извршног повериоца чија је забележба решења о извршењу најстарија, може предложити да се извршни поступак обустави ако процењена вредност непокретности не покрива његово потраживање. Предлог за обуставу извршног поступка подноси се у року од 8 дана од доношења закључка о утврђивању вредности непокретности.<sup>125</sup>

---

<sup>120</sup> Члан 165 став 2 и 3 ЗИО.

<sup>121</sup> Члан 166 ЗИО.

<sup>122</sup> Члан 118 ЗИО (2011).

<sup>123</sup> Члан 167 и 24 став 5 ЗИО.

<sup>124</sup> Члан 114 Закона о извршном поступку, Сл. гласник РС, бр. 125/2004.

<sup>125</sup> Члан 168 став 2 ЗИО.

### 3.4.3. Продаја непокретности

Продаја непокретности је трећа извршна радња у фази спровођења извршења ради намирења новчаног потраживања на непокретностима. Продаји непокретности може се приступити тек када решење о извршењу постане правноснажно.<sup>126</sup>

По правилу, продаја непокретности се врши путем усменог јавног надметања, а извршни поверилац и извршни дужник имају могућност да се током целог поступка споразумеју о продаји непосредном погодбом и о условима продаје на тај начин (Станковић et al. 2012: 189).

Досадашње јавне аукције на којима су се вршиле продаје непокретности у поступку извршења окупљале су углавном исти круг физичких и правних лица која су била заинтересована за куповину предметних непокретности у извршном поступку. Нека од њих била су само фиктивни купци (Божић, 2019: 37).

Због тога, изменама и допунама Закона о извршењу и обезбеђењу из 2020. године<sup>127</sup> први пут је у извршни поступак Републике Србије уведено електронско јавно надметање.<sup>128</sup> Поступак и организацију електронског јавног надметање уређени су Правилником о организацији и поступку електронског јавног надметања.<sup>129</sup>

Имајући у виду да се у пракси дешавало да се као купци непокретности на јавном надметању или у поступку продаје непосредном погодбом појављују лица која су била у блиским односима са извршним судијама и јавним извршитељима, законодавац је, да би обезбедио једнак третман свим потенцијалним купцима непокретности, прописао да јавни извршитељи и друга лица која поступају у службеном својству, као и лица која су са њима повезани по основу сродства или пословних релација, не могу бити купци на јавном надметању или путем непосредне погодбе<sup>130</sup> (Бодирога, 2017: 399).

---

<sup>126</sup> Члан 135 став 2 ЗИО.

<sup>127</sup> Сл гласник, 9/2020 – аутентично тумачење.

<sup>128</sup> Честе злоупотребе у поступку јавне продаје непокретности биле су главни разлог да законодавац у правни систем Републике Србије уведе електронско јавно надметање.

<sup>129</sup> Сл. Гласник РС, бр. 14/20.

<sup>130</sup> Купац непокретности, осим извршног дужника, не може бити ни јавни извршитељ, заменик јавног извршитеља, помоћник јавног извршитеља или друго лице које је запослено код јавног извршитеља, независно да ли поступка у конкретном поступку, нити лице које је њихов крвни сродник у правој линији, а у побочној линији до четвртог степена сродства, супружник, ванбрачни партнер, тазбински сродник до другог степена, старатељ, штићеник, усвојитељ, хранитељ или храненик, али ни свако друго лице које службено учествује у поступку (Николић, 2019: 313).

Такође, изменама и допунама ЗИО ова забрана проширена је и на администратора портала електронског јавног надметања и са њим повезана лица.<sup>131</sup>

#### ***3.4.4. Продаја непокретности на јавном надметању***

Закључак о продаји непокретности на јавном надметању доноси се одмах после правноснажности решења о извршењу и садржи услове продаје на јавном надметању и од када и како непокретност може да се прода непосредном погодбом по споразуму странака.<sup>132</sup>

Чланом 173 ЗИО прописано је да закључак о продаји непокретности мора садржати: ближи опис непокретности са припацама, назнаку да ли је непокретност слободна од лица и ствари или да у њој живи извршни дужник са породицом или неки други непосредни држалац непокретности, права трећих лица која остају на непокретности и после њене продаје, стварне и личне службености и стварне терете које купац преузима, процењену вредност непокретности и дан процене, време и место првог јавног надметања и почетну цену непокретности на првом јавном надметању, рок у коме је купац дужан да плати продајну цену,<sup>133</sup> износ јемства које се полаже, рок у коме се полаже<sup>134</sup> и коме се полаже и упозорења ко не може бити купац непокретности на јавном надметању. У закључку о продаји непокретности одређује се и време у коме лица заинтересована за куповину могу да разгледају непокретност.<sup>135</sup>

Законским одредбама регулисан је и положај имаоца права прече куповине приликом продаје непокретности. Чланом 170 став 1 ЗИО прописано је да ималац законског права прече куповине непокретности има првенство над најповољнијм понудиоцем ако одмах после објављивања који је понудилац најповољнији, а пре доношења закључка о додељивању непокретности, изјави да купује непокретност под истим условима као најповољнији понудилац. Као пример за законско право прече

---

<sup>131</sup> Видети члан 169 став 4 ЗИО.

<sup>132</sup> Члан 172 и 173 став 1 ЗИО.

<sup>133</sup> Овај рок не може бити дужи од 15 дана од дана доношења закључка о додељивању непокретности

<sup>134</sup> Јемство се мора уплатити најкасније два дана пре одржавања јавног надметање, иначе ће се лицу ускратити учествовање на јавном надметању. Члан 173 став 5 ЗИО.

<sup>135</sup> Члан 163 ЗИО.

куповине може се навести право осталих сувласника у случају да један сувласник непокретности продаје свој сувласнички део.<sup>136</sup>

Ималац уговорног права прече куповине уписано у катастар непокретности остварају своје право као и ималац законског права прече куповине ако не постоји законско право прече куповине, или ако постоји а није искоришћено.

У случају да се непокретност продаје непосредном погодбом јавни извршитељ позива имаоца законског права прече куповине и имаоца уговорног права прече куповине које је уписано у катастар непокретности да се у року од осам дана писмено изјасне да ли намеравају да користе своје право под условима из закључка о додељивању непокретности непосредном погодбом.<sup>137</sup> Ако се не изјасне у предвиђеном року, јавни извршитељ доноси закључак о додељивању непокретности најповољнијем понудиоцу. На исти начин, ималац уговорног и законског права прече куповине има првенство над најповољнијем понудиоцем и када је реч о електронском јавном надметању, с тим да своје право морају остваривати у року од три дана од дана достављања извештаја о електронској продаји.<sup>138</sup>

Имаоци права прече куповине полажу јемство као и друга лица.<sup>139</sup>

Јавни извршитељ у складу са начелом јавности објављује закључак о продаји непокретности на електронској огласној табли коморе, а ако се непокретности продају на електронском јавном надметању и на порталу електронске продаје. Закључак се доставља странкама, заложним повериоцима, учесницима у поступку, имаоцу уговорног и законског права прече куповине које је уписано у катастар непокретности како би благовремено могли да остваре своја права.

Јавно надметања за продају непокретности одржава се по правилу у канцеларији јавног извршитеља, с тим што је извршитељу дата законска могућност да се јавно надметање одржи и на другом месту.<sup>140</sup>

Право учешћа на јавном надметању имају само она лица која су положила јемство у износу од 15% процењене вредности непокретности, и то најкасније два дана пре

---

<sup>136</sup> Према члану 5 став 1 Закона о промету непокретности, Сл. Гласник РС, бр.93/2014, 121/2014 и 6/2015, сувласник непокретности који намерава да прода сувласнички део дужан је да га претходно понуди осталим сувласницима.

<sup>137</sup> Члан 170 став 3 ЗИО.

<sup>138</sup> Члан 170 став 5 ЗИО.

<sup>139</sup> Термин „јемство“ у извршном поступку има специфично значење, различито од значења који он има према одредбама Закона о облигационим односима.

<sup>140</sup> До овога може доћи уколико се продаје велико привредно друштво са великим бројем запослених.



одржавања јавног надметања.<sup>141</sup> Извршни поверилац и заложни извршни поверилац су ослобођени полагања кауције уколико њихова потраживања достижу вредност исте и ако би се, с обзиром на утврђену вредност непокретности и њихов ред првенства, тај износ могао намирити из купопродајне цене (Станковић et al. 2012: 189).

И сувласник може под одређеним условима да учествује у јавном надметању без полагања јемства.<sup>142</sup>

За пуноважност јавног надметања неопходно је присуство једног понудиоца. Међутим, у том случају на предлог извршног повериоца који се подноси пре објављивања јавног надметања, јавни извршитељ може одложити јавно надметање. Ако јавном надметању присуствује само један понудилац који не стави понуду, јавни извршитељ утврђује да јавно надметање није успело.<sup>143</sup>

За разлику од раније важећег Закона о извршењу и обезбеђењу из 2011. године,<sup>144</sup> новим ЗИО-ом предвиђено је да се одржавају највише два јавна надметања. Законом је изричито предвиђено да се прво јавно надметање одржава у року који не може бити краћи од 15, нити дужи од 30 дана од дана објављивања закључка о продаји непокретности на електронској огласној табли Коморе. Ако се непокретност не прода на првом јавном надметању, јавни извршитељ утврђује да оно није успело и заказује друго јавно надметање, која се мора одржати у року од најмање 15, а највише 30 дана од дана првог јавног надметања.<sup>145146</sup>

Законодавац је прописао минималне цене испод којих се не може продати непокретност на првом, односно другом јавном надметању, како би спречио продају непокретности по несразмерно ниским ценама. Непокретност на првом јавном надметању

---

<sup>141</sup> Право на повраћај јемства губи учесник који не понуди ни почетну цену, као и учесник који одустане од јавног надметања (Николић, 2019: 314).

<sup>142</sup> “Сувласник има право да, без претходног полагања јемства, учествује у јавном надметању ради продаје сувласничке ствари ако вредност његовог сувласничког дела достиже износ одређеног јемства.” (*Врховни суд Србије Гзз 31/96 од 15.05.1996. године*)

<sup>143</sup> Члан 176 став 3 ЗИО (2011).

<sup>144</sup> Закон о извршењу и обезбеђењу из 2011. године није предвиђао максималан број јавних надметања, па је у пракси долазило до великог броја јавних надметања и продаје непокретности по веома ниској (багателној) цени.

<sup>145</sup> Члан 177 ЗИО.

<sup>146</sup> Према ЗИП-у из 2004. године предлог за наредно јавно надметање морала је да да странка у року од 30 дана, у супротном суд је обустављао извршни поступак. “Суд ће обуставити извршни поступак ако странка није у року од 30 дана од дана првог надметања поднела предлог за друго надметање. Суд није у обавези да обавести извршног повериоца о неуспешној јавној продаји.” (*Решење Вишег суда у Новом Саду, Гж. 5622/10 од 22.7.2010.*)

не може бити продата испод 70% процењене вредности непокретности, односно 50% процењене вредности непокретности на другом јавном надметању.<sup>147</sup> Наведене цене представљају уједно и почетне цене на првом, односно другом јавном надметању. Такође, законом је предвиђена могућност да на заједнички предлог странака или извршног поверица, јавни извршитељ одреди да почетна цена непокретности на првом јавном надметању буде виша од 70% процењене вредности непокретности.

Наведене законске одредбе имају за циљ заштиту права извршног дужника, а пре свега право на мирно уживање имовине које је гарантовано чланом 1 Првог протокола уз Европску конвенцију о људским правима и основним слободама и чланом 58 Устава<sup>148</sup>, које би несумњиво било повређено у случају продаје непокретности по ценама које су далеко испод тржишних из које не би могло да се намири потраживање извршног повериоца (Бодирога, 2017: 403).

Пре него што објави јавно надметање, јавни извршитељ мора утврдити да ли су испуњени услови за то. Јавни извршитељ треба да провери да ли је решење о извршењу постало правноснажно, да ли је донет закључак о продаји који садржи све законом прописане елементе и достављен свим лицима којима се мора доставити, да ли је јавна продаја оглашена на законом прописани начин, итд. (Бодирога, 2017: 403).

Јавно надметање почиње објављивањем јавног надметања, и саопштавањем почетне цене. Ако најмање један понудилац прихвати почетну цену, законом је предвиђено да јавни извршитељ објављује следећу цену која је виша и то највише за 10% од почетне цене (лицитациони корак). Овај поступак се понавља, све док последња објављена цена остане неприхваћена, након чега се јавно надметање закључује.<sup>149</sup> Најповољнији понудилац је онај који је понудио највишу објављену цену, а ако је два или више учесника понудило највишу цену, онда је то онај који је ту цену први понудио.

Након тога јавни извршитељ објављује ко је најповољнији понудилац, и позива имаоце права прече куповине да се изјасне да ли купују непокретности под истим

---

<sup>147</sup> Износ почетне цене према ЗИО (2011) био је знатно нижи. Продајна цена на првом јавном надметању износила је 60 % од процењене вредности, а на другом јавном надметању 30 % од процењене вредности. Овакво решење погодвало је понудиоцу који би се појавио на другом јавном надметању и који би добио непокретности по багателној цени.

<sup>148</sup> Према члану 58 став 2 Устава Републике Србије, Сл. гласник РС, бр.98/2006, право својине може бити одузето или ограничено само у јавном интересу утврђеном на основу закона, уз накнаду која не може бити нижа од тржишне.

<sup>149</sup> Члан 179 ЗИО.

условима као и најповољнији понудилац. Уколико не искористе своје право у законом прописаном року од осам дана, јавни извршитељ доноси закључак о додељивању непокретности.

Закључак о додељивању непокретности садржи име и презиме или пословно име прва три најповољнија понудиоца, и у њему се наводи да ће непокретности бити додељене понудиоцу који је понудио непосредно нижу цену од најповољнијег понудиоца (други по реду понудилац) или понудиоцу који је понудио непосредно нижу цену од другог по реду понудиоца (трећи по реду понудилац), ако најповољнији и други по реду понудилац не плате понуђену цену у року одређеном закључком.<sup>150</sup> Закључак се објављује на електронској огласној табли Коморе, и доставља свима којима и закључак о продаји непокретности, као и понудиоцима са јавног надметања.

Понудиоцима чија цена није прихваћена враћа се јемство одмах након окончања јавног надметања. Другом и трећем по реду понудиоцу јемство се враћа кад најповољнији понудилац плати цену у року, а трећем по реду понудиоцу и кад други по реду најповољнији понудилац плати цену у року. Уколико нико од прва три понудилаца не плате понуђену цену у року, из њиховог јемства намирују се трошкови првог и другог јавног надметања, односно непосредне погодбе као и разлика у цени постигнута на првом и другом јавно надметању, односно цена на првом јавном надметању и цена постигнута непосредном погдбом, а ако остане вишак, уплатиће се у буџет Републике Србије. Учесници који нису понудили почетну цену, као и они који су одустали од јавног надметања, немају право на повраћај положеног јемства.<sup>151</sup>

Јавно надметање није успело ако: 1) није било понудилаца; 2) нико од понудилаца не прихвати продајну цену која је једнака почетној цени и 3) ниједан од три понудиоца са списка из закључка о додељивању непокретности не плати цену у року.<sup>152</sup> Неуспех јавног надметања утврђује се закључком јавног извршитеља.

Ако друго јавно надметање није успело, јавни извршитељ позива извршног повериоца да у року од 15 дана изабере намирење продајом непокретности непосредном

---

<sup>150</sup> Члан 181 ЗИО.

<sup>151</sup> Исто правило важи и за имаоца права прече куповине ако је изјавио да купује непокретност под једнаким условима као најповољнији понудилац.

<sup>152</sup> Члан 183 ЗИО.

погодбом или преносом права својине.<sup>153</sup> Овај рок је строго преклузиван и у случај његовог пропуштања извршни поверилац губи право на намирење и не може тражити повраћај у пређашње стање.

### ***3.4.5. Продаја непокретности непосредном погодбом***

Непокретност може да се прода непосредном погодбом ако се странке тако споразумеју или ако после неуспеха другог јавног надметања то изабере извршни поверилац.

Уговор о продаји непокретности закључују у писменој форми купац и јавни извршитељ, који поступа у име и за рачун извршног дужника или лице које обавља комисионе послове продаје, у своје име а за рачун извршног дужника. Као и код продаје на јавном надметању, јемство у износу од 15% процењене вредности, купац је дужан да положи пре закључења уговора. Споразум странака о непосредној погодби и уговор о продаји непосредном погодбом не подлеже солемнизацији.

Споразум странака о продаји непокретности може се закључити само у одређеним фазама спровођења извршења на непокретности. Наиме, споразум о продаји непокретности непосредном погодбом могућ је до доношења закључка о додељивању непокретности после јавног надметања или до доношења закључка којим се утврђује да друго јавно надметање није успело. Продаја непосредном погодбом по споразуму странака није могућа док траје јавно надметање, а ако је продата непокретност на првом јавном надметању, док се не утврди да оно није успело иако је ствар продата. После тога споразум је дозвољен док не почне друго јавно надметање.<sup>154</sup>

Споразум странака мора садржати законом прописане елементе,<sup>155</sup> с тим да заложни поверилац чије је право уписано пре доношења најстаријег решења о извршењу мора дати пристанак на услове из споразума у писменој форми у року од осам дана од достављања.<sup>156</sup> За разлику од ранијих закона који су прописивали да продајна цена не

---

<sup>153</sup> Члан 184 ЗИО.

<sup>154</sup> Члан 186 ЗИО.

<sup>155</sup> Споразумом странака одређује се купац непокретности, рок за закључење уговора о продаји непосредном погодбом и продајна цена, а могу се одредити и други услови.

<sup>156</sup> Уколико заложни поверилац не да свој пристанак у предвиђеном року, наступа фикција о његовој сагласности на услове споразума.

може бити нижа од 70% процењене вредности, сада се ова цена одређује слободно, споразумом странака.

Јавни извршитељ одмах након споразума странака доноси закључак о продаји непокретности непосредном погодбом по споразуму странака, којим се одређује купац, рок за закључење уговора цена и рок за плаћање продајне цене.<sup>157</sup> Јавни извршитељ доноси закључак о додељивању непокретности одмах након закључења уговора, ако испуњава услове предвиђене закључком о продаји непокретности непосредном погодбом по споразуму странака, који су услов његове пуноважности.

Странкама је дата законска могућност да ако не закључе уговор у року, могу у наредна три дана да измене споразум и продуже рок за закључење уговора. У том случају јавни извршитељ доноси нови закључак о продаји непокретности непосредном погодбом по споразуму странака, с тим што су сада рокови другачији. Уговор може да се закључи у року од десет дана од дана објављивања новог закључка, док рок за плаћање продајне цене не може бити дужи од десет дана од дана доношења закључка о додељивању непокретности.

У случају да странка писмено одустане од споразума, или странке не измене споразум у року или уговор не буде закључен у року или продајна цена не буде плаћена у року, јавни извршитељ утврђује да непокретност није продата непосредном погодбом по споразуму странака и поступак се наставља у стању у коме се налазио пре споразума странака.

Други начин продаје непокретности непосредном погодбом јесте случај када после неуспеха другог јавног надметања то изабере извршни поверилац.<sup>158</sup> Закључак о продаји непокретности непосредном погодбом по избору извршног повериоца доноси се одмах пошто извршни поверилац изабере такво намирење, и истим се одређује рок за закључење уговора о продаји и рок за плаћање цене. Уговор о продаји непокретности може се закључити у року од 30 дана од дана доношења закључка о продаји непокретности непосредном погодбом по избору извршног повериоца, а рок за плаћање цене не може бити дужи од 15 дана од дана доношења закључка о додељивању непокретности.

---

<sup>157</sup> Рок за закључење уговора износи 20 дана од дана објављивања закључка о продаји непокретности непосредном погодбом по споразуму странака, а рок за плаћање цене не може бити дужи од 15 дана од доношења закључка о додељивању непокретности.

<sup>158</sup> Члан 184 став 1 ЗИО.

Странкама је дата могућност да својим споразум одреде цену, а извршни поверилац сматра се намиреним у висини постигунте цене. Законодавац је у члану 189 ЗИО прописао механизам ради заштите извршног дужника од продаје непокрености по багателној цени. Законом је предвиђен да ако је постигунта цена нижа од 30% од процењене вредности непокретности, сматра се да је извршни поверилац намирен у износу од 30% од процењене вредности непокретности.<sup>159</sup> Закључак о додељивању непокретности доноси се одмах после закључења уговора о продаји непокретности.

Уколико извршни поверилац није у потпуности намирио своје потраживање продајом непокретности непосредном погодбом, он може затражити од јавног извршитеља да се извршење настави на другим средствима и предметима извршења (Бодирога, 2017: 408).

### ***3.4.6. Намирење преносом права својине на непокретности***

Према аутору (Бодирога, 2017: 399) намирење преносом права својине на непокретности примењује се у следећим случајевима: 1) ако уговор о продаји непосредном погодбом по избору извршног повериоца не буде закључен у року који је одређен закључком о продаји непокретности непосредном погодбом; 2) ако цена не буде плаћена у року који је одређен закључком о продаји непокретности непосредном погодбом по избору извршног повериоца; 3) ако извршни поверилац изабере намирење преносом права својине на непокретности након неуспеха другог јавног надметања.

Извршни поверилац позива се да у року од осам дана захтева намирење преносом права својине на непокретности или да предложи друго средство и предмет извршења (осим ако се извршење спроводи на основу заложне изјаве или уговора о хипотеци, јер се тада извршење може спроводити само на заложеној непокретности) (Бодирога, 2019)<sup>160</sup> а ако пропусти рок, извршни поступак се обуставља.<sup>161</sup> Овај рок је строго преклузиван и због његовог пропуштања не може се тражити повраћај у пређашње стање.

Пренос права својине на непокретности, по својој правној природи, представља специфичан начин стицања права својине у поступку извршења. Основ за стицање права

---

<sup>159</sup> Члан 189 став 4 ЗИО.

<sup>160</sup> Водич за примену Закона о изменама и допунама Закона о извршењу и обезбеђењу. Преузето 10.09.2020. <https://www.mpravde.gov.rs/files/Vodic%20za%20primenu%20Zakona%20o%20izmenama%20i%20dopunama%20Zakona%20o%20izvršenju%20i%20obezbedjenju.pdf>

<sup>161</sup> Члан 190 став 2 ЗИО.

својине јесте закључак јавног извршитеља о преносу права својине на непокретности (Станковић et al. 2020: 744).

Јавни извршитељ одмах након избора извршног повериоца за намирење преносом права својине на непокретности, доноси закључак, којим се извршни поверилац обавезује да у одређеном року положи новчани износ потребан да се намире остала лица која имају право на намирење.

Уколико извршни поверилац положи потребан износ у року одређеном закључком, јавни извршитељ доноси закључак о предаји непокретности, а извршни поверилац сматра се намиреним у износу од 50% од процењене вредности непокретности, умањене за новчани износ који је положио за намирење осталих лица која имају право на намирење. Уколико извршни поверилац пропусти рок одређен закључком, њега погађају последице пропуштања и извршни поступак се обуставља. Ако извршном повериоцу после умањења преостане више од његовог потраживања, разлику исплаћује извршном дужнику, иначе се закључак о предаји непокретности ставља ван снаге.<sup>162</sup>

#### ***3.4.7. Плаћање продајне цене и стицање државине купца***

Као што смо већ навели, купац је дужан да плати продајну цену у року одређеном закључком о продаји непокретности.<sup>163</sup> Уколико најповољнији понудилац пропусти рок за плаћање цене, јавни извршитељ оглашава да је продаја без дејства према њему и непокретност се додељује другом по реду понудиоцу, уз одређивање рока за плаћање понуђене цене. Иста последица погађа и другог по реду понудиоца ако пропусти рок за плаћање цене а непокретност се у том случају додељује трећем по реду понудиоцу. Уколико ни трећи по реду понудилац не плати цену у року, сматра се да јавно надметање није успело.

Најважнији закључак који јавни извршитељ доноси у поступку спровођења извршења на непокретностима је закључак о предаји непокретности купцу.<sup>164</sup> Закључак о предаји непокретности купцу доноси се одмах после исплате продајне цене и доставља

---

<sup>162</sup> Члан 191 став 5 ЗИО.

<sup>163</sup> Овај рок не може бити дужи од 15 дана.

<sup>164</sup> Предвиђањем да се против закључка о предаји непокретности може изјавити захтев за отклањање неправилности, а не правни лек, при чему усвајање захтева не утиче на стечено право својине купца, није на адекватан и делотворан начин заштићено право извршног дужника, право на имовину (Николић, 2019: 328).

свима као и закључак о продаји непокретности, као и пореској управи и јединици локалне самоуправе, према месту налажења непокретности.<sup>165</sup>

Једна од најважнијих последица доношења закључка о предаји непокретности састоји се у томе што од дана доношења закључка купац стиче право својине на непокретности, док упис права својине у катастар непокретност има само декларативно дејство.

Чланом 193 став 3 ЗИО прописано је да закључак о предаји непокретности купцу садржи налог непосредном држаоцу непокретности да у одређеном року преда купцу државину непокретности, време када купац стиче државину непокретности, утврђење да се су се угасила заложна права, стварне службености и стварни терети који се гасе проајом непокретности, налог да се стицање својине купца на непокретности упише у катастар непокретности, као и налог да се из катастра непокретности бришу права и терети који се се угасили куповином или које купац није преузео.

Против закључка о предаји непокретности купцу може се изјавити захтев за отклањање неправилности у року од осам дана од дана доношења закључка. Објекат побијања овим правним леком је поступање јавног извршитеља, јер управо његова одлука или извршне радње могу бити повод за наступање неправилности у поступку спровођења извршења (Станковић et al. 2012: 191).

Решењем којим се усваја захтев за отклањање неправилности не дира се у стечено право својине купца.<sup>166</sup>

Извршни дужник дужан је да преда непокретност купцу у државину у року одређеном закључком о предаји непокретности, ако није другачије одређеном законом или споразумом с купцем.

Према мишљењу аутора (Ракић – Водинелић et al. 2010:524) предајом непокретности наступају следеће правне последице за извршног дужника: 1) он губи право својине на датој непокретности; 2) дужан је да испразни непокретност и да је преда купцу; 3) предајом непокретности, суд ће наложити да сва лица која се налазе на непокретности, исту напусте.

---

<sup>165</sup> Члан 193 став 1 ЗИО.

<sup>166</sup> Више није прописано да усвајање захтев за отклањање неправилности има дејство основа за накнаду штете.



Ако непосредни држалац одбије да преда непокретност у року одређеном закључком, јавни извршитељ, на предлог купца, доноси закључак о испражњењу и предаји непокретности.<sup>167</sup> Трошкове предујмљује купац, док их коначно сноси непосредни држалац чије се иселење спроводи. Из непокретности се иселавају само лица чија су права престала продајом непокретности. Ово значи да не могу бити принудно иселени имаоци личних службености и стварних терета који се не гасе продајом непокретности, закупци чији је уговор о закупу не престаје продајом непокретности и закупци стана на неодређено време који су стекли закуп на основу закона којим се уређује становање.<sup>168</sup>

### 3.5. Намирење извршних поверилаца

Намирење повериоца из цене постигнуте продајом непокретности је последња извршна радња у фази спровођења извршења ради намирења новчаног потраживања на непокретностима.

Намирењу повериоца приступа се одмах после доношења закључка о предаји непокретности купцу. О намирењу се доноси закључак, против кога није дозвољена жалба ни приговор. Законодавац је изричито прописао да се средства остварена продајом непокретности морају пренети на рачун лица која се намирују у року од 30 дана од дана доношења закључка о намирењу.<sup>169</sup>

Закључак о намирењу заснива се на стању ствари из списка предмета, катастра непокретности и других јавних књига, а узимају се у обзир само потраживања садржана у решењу о извршењу које је постало правноснажно пре доношења закључка о намирењу.<sup>170</sup> Потраживања која потичу из решења о извршењу које није постало правноснажно намирују се из остатка цене, ако преостане. Остатак цене који преостане након намирења свих лица која имају право на намирење, предаје се извршном дужнику.

Из продајне цене намирују се извршни поверилац чија је забележбе решења о извршењу најстарија, извршни повериоци који су приступили извршном поступку, заложни повериоци и лица која имају право на накнаду због гашења личних службености и

---

<sup>167</sup> Члан 353-358 ЗИО.

<sup>168</sup> Члан 195 став 3 ЗИО.

<sup>169</sup> Члан 196 ЗИО.

<sup>170</sup> Члан 197 став 2 ЗИО.

стварних терета продајом непокретности ако су потраживања накнаде пријавила до доношења закључка о намирењу.<sup>171</sup>

Сходно начелу *реалног приоритета*, као главном критеријуму, у поступку извршења на непокретностима сва потраживања разврстана су на потраживања која се првенствено намирују из продајне цене и остала потраживања.

Из продајне цене првенствено се намирују: 1) трошкови извршног поступка који су пријављени до доношења закључка о намирењу; 2) потраживања на основу законског издржавања која се доказују извршном исправом<sup>172</sup> која је настала пре доношења најстаријег решења о извршењу и пријављена су до доношења закључка о додељивању непокретности.

Наиме, трошкове извршног поступка претходно сноси извршни поверилац али је извршни дужник дужан да извршном повериоцу на његов захтев накнади трошкове који су извршном повериоцу били потребни ради вођења извршног поступка (Бодирога, 2017: 413).

Извршни поверилац може захтевати накнаду трошкова поступка најкасније у року од осам дана од окончања извршног поступка, иначе губи право да захтева надокнаду.<sup>173</sup>

Прво се намирују трошкови извршног поступка, а потраживања на основу законског издржавања намирују се тек ако се продајна цена не исцрпи намирењем трошкова поступка. Уколико се трошкови извршног поступка и потраживања на основу законског издржавања не могу намирити у целини, намирују се сразмерни њиховој висини.

Након намирења привилегованих потраживања, остала потраживања разврставају се у три реда намирења: 1) потраживања заложних поверилаца; 2) потраживања лица која имају право на накнаду због гашења личних службености и стварних терета продајом непокретности; 3) потраживања извршних поверилаца.

Намирење наредног реда почиње кад се повериоци из претходног реда намире у целини.<sup>174</sup> За разлику од намирења привилегованих потраживања где се примењује принцип намирења сразмерно њиховој висини, код осталих потраживања се примењује

---

<sup>171</sup> Члан 198 ЗИО.

<sup>172</sup> Извршна исправа може бити правноснажна и извршна судска пресуда из парничног поступка у коме је одлучено о обавези издржавања или споразум о законском издржавању закључен у форми јавнобележничког записа.

<sup>173</sup> Члан 34 став 7 ЗИО.

<sup>174</sup> Члан 200 став 2 ЗИО.

правило „*prior tempore potior iure*“. Уколико продајна цена није довољна да се намире сви повериоци из истог реда намирења, они се намирују према начелу временског редоследа односно редоследу стицања права на намирење,<sup>175</sup> а ако су право на намирење стекли истовремено, намирују се сразмерно висини својих потраживања.<sup>176</sup> Трошкови који су досуђени у извршној исправи имају исти редослед намирења као главно потраживање, а исто важи и за камате које су одређене у складу са Законом о хипотеци.

Имаоци права на накнаду због гашења личних службености и стварних терета продајом непокретности и извршни поверилац могу писмено одредити висину накнаде све до доношења закључка о намирењу, а ако они то не учине, накнаду одређује јавни извршитељ. На висину накнаде утиче време у коме би лична службеност или стварни терети још трајали, њихова вредност и животна доб њихових ималаца.

Законодавац је у члану 202 ЗИО дао могућност сваком лицу које се намирује из продајне цене да може оспорити потраживање другог лица, ако то чини повољнијим његово изгледе за намирење. Оспоравање је могуће до доношења закључка о намирењу.

Јавни извршитељ решењем одлучује о оспоравању или закључком упућује лице које оспорава потраживања да покрене парнични поступак у року од 15 дана. С обзиром да у извршном поступку влада начело формалног легалитета,<sup>177</sup> јавни извршитељ ће одлучити о оспоравању само ако међу странкама нису спорне чињенице или ако се оспоравање доказује квалификованим доказним средствима.<sup>178</sup> Против овог решења извршитеља није дозволена жалба. Уколико међу странкама постоје спорне чињенице које се не могу доказати квалификованим доказним средствима, јавни извршитељ ће закључком одлучити кога ће упутити на парницу. Ако прихвати оспоравање и одлучи о њему решењем, јавни извршитељ закључком упућује лице чије је потраживање оспорено да покрене парнични поступак у року од 15 дана од прихватања оспоравање. Уколико не прихвати оспоравање, јавни извршитељ ће упутити лице које оспорава потраживање да покрене парнични поступак у истом року.

---

<sup>175</sup> Заложни повериоцу стичу право на намирење према времену стицања заложног права, повериоци накнаде због гашења личних службености и стварних терета према времену уписа личних службености и стварних терета у катастар непокретности, а извршни повериоци према времену уписа забележбе њиховог решења о извршењу у катастар непокретности.

<sup>176</sup> Члан 200 став 3 ЗИО.

<sup>177</sup> При одлучивању о предлогу за извршење суд и јавни извршитељ везани су извршном и вередостојном исправом. Суд није овлашћен да испитује законитост и правилност исправе. Члан 5 ЗИО.

<sup>178</sup> Квалификована доказна средства су: правноснажна судска одлука или јавна или по закону оверена изјава.

Упућивањем на парницу наступају две веома битне последице. Прва је то што се износ оспореног потраживање полаже у депозит јавног извршитеља. Друга последица се састоји у томе што ако лице које је упућено не покрене парнични поступак у прописаном року, сматра се да није оспорило потраживање, односно да је одустало од намирења потраживања у извршном поступку.<sup>179</sup>

Парнични поступак се покреће тужбом за утврђење потраживања,<sup>180</sup> а пресуда која се донесе дејствује *erga omnes*, тј. према свима у извршном поступку. Ако суд у парничном поступку донесе позитивну одлуку поводом тужбе, то ће бити разлог за изјављивање правног лека.

Да би се на адекватан начин заштитили интереси лица чије је потраживање оспорено и да би се спречиле злоупотребе у извршном поступку, законом је прописано да јавни извршитељ, на предлог лица чије је потраживање оспорено, може условити одлагање доношења закључка о намирењу и намирење оспореног потраживања полагањем јемства за штету коју може претрпети због одлагања намирења. Уколико то лице не положи јемство у року који одреди извршитељ, сматра се да није оспорило потраживање.

Посебно право јесте право лица чије је потраживање било оспорено, да захтева накнаду штете због неоснованог оспоравања свог потраживања, према лицу које је учинило оспоравања, нарочито ако су разлози оспоравања били по природи шиканозни, тј. такви да се учине само из разлога да се штети оваквом повериоцу. Њему је на тај начин учињена неправда, односно на тај начин је ометен у извршавању и остварењу његовог права, а право на штету може остварити у парничном поступку (Шаркић, Н., Николић, М., 2013: 228 - 229).

Такође, законодавац је прописао и посебна правила за намирење појединих потраживања.<sup>181</sup>

---

<sup>179</sup> Члан 203 став 3, 4 и 5 ЗИО.

<sup>180</sup> Члан 194 Закона о парничном поступку, Сл. гласник РС, бр 72/2011, 49/2013 – одлука УС, 74/2013 – одлука УС, 55/2014, 87/2018 и 18/2020.

<sup>181</sup> Видети чл. 205-210 ЗИО.

### 3.6. Извршење на непокретностима које нису уписане у катастар непокретности

Увођењем извршења на непокретностима које нису уписане у катастар непокретности у правни систем Републике Србије законодавац је омогућио извршном повериоцу да затражи да се у поступку извршења продају и објекти (зграде или делови зграда) који су били бесправно изграђени, уколико је извршни дужник покренуо поступак за њихову легализацију. Пошто у Србији постоји велики број објеката који су у поступку легализације, законодавац је пронашао решење да и у таквој ситуацији извршни поверилац намира своје потраживање (Станковић et al. 2012: 185). На овај начин, законодавац је омогућио и да ванкњижна својина може бити предмет извршења.

Уколико непокретност није уписана у катастар непокретности, извршни поверилац је дужан да уз предлог за извршење поднесе исправе подобне да се на основу њих упише својина на непокретности у корист извршног дужника. У том случају извршни суд је дужан да одмах проследи наведену исправу катастру непокретности и да застане са поступком све док се не упише својина у корист извршног дужника. Ако је у предлогу за извршење као предмет извршења одређена непокретност или њен део који није уписан у катастар непокретности, извршни поверилац даје изјаву да упис својине није могућ и прилаже је уз предлог. У том случају суд ће донети решење о извршењу на непокретности која је у ванкњижној својини уколико извршни поверилац приложи грађевинску дозволу која гласи на извршног дужника или ако она не постоји или не гласи на извршног дужника, другу исправу којом се доказује ванкњижна својина.<sup>182</sup> Пример за друге исправе којима се доказује ванкњижна својина су: купопродајни уговор, решење о наслеђивању, уговор о поклону итд.<sup>183</sup> Ако се наведена исправа којом се доказује ванкњижна својина налази код извршног дужника или другог лица, суд или јавни извршитељ ће наредити да се достави, под претњом изрицања новчане казне.

Пошто суд донесе решење о извршењу на непокретности која није уписана у катастар непокретности, јавни извршитељ ће извршити попис непокретности. Попис непокретности врши се у присуству извршног повериоца, извршног дужника, лица чије се непокретности граниче с непокретношћу извршног повериоца и непосредног држаоца, у

---

<sup>182</sup> Члан 209 ЗИО.

<sup>183</sup> Привредни апелациони суд, двадесет четврто саветовање привредних судова Републике Србије, Златибор 2016, радни материјал, питања и одговори, извршење и обезбеђење, 239-240.

случају да то није извршни дужник. Записник о попису непокретности који се доноси после пописа има исто дејство као упис забележбе решења о извршењу у катастар непокретности и објављује се на електронској огласној табли Коморе.<sup>184</sup>

#### **IV НАЧЕЛА ПОСТУПКА ИЗВРШЕЊА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА У ПРАВНИМ СИСТЕМИМА СРБИЈЕ И ХРВАТСКЕ**

Начела извршног поступка су правни стандарди или основни принципи на којим се заснива целокупни извршни поступак.<sup>185</sup>

Начела (смернице, принципи) представљају смернице, директиве, основна правила, постулат за рад усмерен ка одређеном циљу и оне детерминишу методу приступа стварности која је објект обраде (Трива, Дика, 2004:114).

Начела извршног поступка одговарају општим начела грађанског процесног права, с тим да нека од ових начела имају битно другачији значај и конкретизацију у односу на истоимена начела која важе у парничном поступку, имајући у виду циљеве правне заштите које се у њему пружа. Постоје, такође, и нека начела која су својствена само поступку извршења. Као што су на пример начело формалног легалитета, начело хитности, начело сразмере, итд. У поступку извршења на непокретностима процесна начела су конкретизована прописивањем одговарајућих правила и представљају руководне принципе за поступање свих учесника у овом поступку.

Начела која одговарају општим начелима грађанског процесног права, а која су конкретизована на специфичан начин, природи и циљу извршног поступка су: начело официјелности, начело диспозиције, начело обостраног саслушања странака, начело писмености и усмености, расправно и истражно начело, начело правног интереса, начело јавности и начело поучавање неуке странке. Поред њих, постоје специфична начела која су карактеристична само овој грани грађанског судског поступка а то су: начело формалног легалитета, начело хитности, начело временског редоследа, начело социјалног поступања, начело законске оцене доказа, начело заштите извршног дужника, начело доступности података о имовини извршног дужника, начело сразмере.

---

<sup>184</sup> Члан 210 ЗИО.

<sup>185</sup> „Непоштовање и непридржавање правних правила и начела извршног поступка приликом продаје непокретности извршеника, представља битну повреду одредаба поступка, које саму продају и решење чине ништавим.“ (Гж 478/65, Окружни суд у Нишу)

У поступку извршења на непокретностима највећи значај имају начело формалног легалитета, начело диспозиције и официјелности, начело писмености, усмености и јавности, начело временског редоследа, начело заштите извршног дужника, начело сразмерности и начело хитности и права на суђење у разумном року.

У овом делу рада биће изложена начела поступка извршења на непокретностима, односно њихов теоријски аспект, а затим њихова конкретизација у праву Републике Србије и Хрватске, као и сличности и разлике.

## **4.1. Начело формалног легалитета**

### ***4.1.1. Теоријски аспект***

Начело формалног легалитета једно је од основних начела извршног поступка и ло подразумева немогућност да се у извршном поступку на било који начин преиспитује, мења или прилагођава извршна исправа – судска одлука, која је донета у парничном или неком другом поступку (Шаркић, Николић, 2013:13).

Начело формалног легалитета односи се на својство извршне, односно веродостојне исправе и на оно што произлази из њене садржине. Извршење се може одредити само на основу законом предвиђених исправа, у којима је утврђено постојање потраживања, које имају својство извршне или веродостојне исправе. Начело формалног легалитета односи се на процесну легитимацију странака и на постојање, врсту, карактер потраживања, јер то произлази из саме извршне исправе (Станковић et al. 2020: 74).

Суштина формалног легалитета је у томе да се извршни суд не може упуштати у испитивање да ли постоји потраживање које је утврђено у извршној или веродостојној исправи. Уколико је извршна исправа правноснажна и извршна судска пресуда, извршни суд би испитивањем законитости и правилности наведене исправе повредио принцип *ne bis in idem*, односно правила о забрани поновног суђења у истој ствари. Везаност суда за извршну исправу произилази из презумције о правној снази јавне исправе – сматра се истинитим све што је у њој утврђено.

О томе је већ претходно вођен парнични или неки други поступку у којем је уз присуство свих процесни гаранција одлучено о постојању тог потраживања или је закључено поравнање јер су странке оптирале за мирно решење спора. Принудно извршење се одређује на основу извршних исправа приликом чијем је доношењу

претходило вођење одређеног поступка у којем утврђено постојање одређеног потраживања уз пуну могућност контроле евентуалног располагања странака<sup>186</sup> (Кеча, 2012 :160).

Само изузетно, постоји одступање од начела формалног легалитета, односно суд или јавни извршитељ могу се упустити у испитивање законитости извршне исправе. То произлази из правила ЗИО<sup>187</sup> о сходној примени правила Закона о парничном поступку.<sup>188</sup> Наиме, ЗПП у члану 3 став 3 прописује да суд неће дозволити располагања странака која су у супротности са принудним прописима, јавним поретком, правилима морала и добрим обичајима. Уколико би евентуално, нпр. пресудом на основу признања или судским поравнањем било утврђено да је извршни дужник у обавези да плати камату која је већа од максималне каматне стопе прописане законом или је у питању извршно потраживање на име изгубљене добити која је остварена недозвољеном делатношћу, извршна исправа би била супротна позитивним законским нормама. Из тог разлога суд не може да примени принуду да би спровео одлуку која је супротна принудним нормама и јавном поретку (Станковић et al. 2012: 21).

Из начела формалног легалитета произлази да извршни суд није дужан да решава евентуални спор поводом извршне исправе који се односи на правно релевантне чињенице и уколико он настане, извршни суд је дужан да странке упутити на парницу (Станковић et al. 2006: 134).

Начело формалног легалитета испољава се и код доношења решења о извршењу на основу веродостојне исправе.

Нема одступања од начела формалног легалитета када извршни суд доноси решење о извршењу на предлог странке која није у извршној исправи означена као поверилац или лице против лица које у њој није означено као извршни дужник. У том случају пренос потраживања односно обавезе доказује се јавном или по закону овереном исправом или правноснажном судском одлуком.

---

<sup>186</sup> У последње време, међутим, својство извршне исправе се признаје и одређеним актима којима није претходио правно организован поступак у којем би се несумњиво утврдило постојање одређеног потраживања. У питању су исправе које не потичу из судског или неког другог поступка него су настале актима једне од странака на основу којих су извршени уписи у одговарајуће регистре – регистар заложних права на покретним стварима, регистра финансијског лизинга, уговора о хипотеци или на основу заложне изјаве која је сачињена сагласно прописима којима се уређује хипотека (Кеча, 2012 :160).

<sup>187</sup> Члан 39 ЗИО.

<sup>188</sup> Закон о парничном поступку (у даљем тексту ЗПП), Сл. гласник РС, бр 72/2011, 49/2013 – одлука УС, 74/2013 – одлука УС, 55/2014, 87/2018 и 18/2020



#### **4.1.2. Нормативна конкретизација начела у праву Републике Србије**

Начело формалног легалитета је једно од основних начела поступка извршења и у праву Републике Србије операционализовано је тако што су суд, односно јавни извршитељ дужни да донесу решење о извршењу и да предузму радње спровођења извршења када су испуњени законски услови за одређивање извршења, као и да су приликом одлучивања везани за садржину извршне, односно веродостојне исправе.<sup>189</sup>

При одлучивању о предлогу за извршење суд и јавни извршитељ везани су извршном и веродостојном исправом.<sup>190</sup> Извршни суд приликом одлучивања о предлогу за извршење није овлашћен да испитује законитост и правилност извршног исправе.<sup>191192</sup>

У извршном поступку, извршење се може одредити само на основу законом предвиђених исправа – извршне или веродостојне исправе.

Уз предлогу за извршење на непокретностима извршни поверилац је дужан да поднесе извршну<sup>193</sup> или веродостојну исправу<sup>194</sup> која је према одредбама ЗИО основ за одређивање принудног извршења на непокретностима извршног дужника.

---

<sup>189</sup> „Извршни суд није надлежан да утврђује чињеницу да ли извршни дужник дугује накнаду одређену управним актом јер о томе може да се одлучује само у поступку из кога проистиче извршна исправа, а то значи у управном поступку односно управном спору.“ (Виши суд у Панчеву, Гж.бр. 2367/10 од 7. Децембра 2010. године).

<sup>190</sup> Члан 5 ЗИО.

<sup>191</sup> „Суд одређује извршење само на основу извршне или веродостојне исправе ако законом није друкчије одрђено, те предлог за извршење мора бити у складу са извршном исправом.“ (Решење Вишег суда у Чачку, Гж. 207/10 од 3. марта 2010).

<sup>192</sup> „На износ главног дуга из судског поравнања у којем не постоји одредба о камати, не може се тражити извршење и у односу на законску затезну камату.“ (Решење Вишег суда у Чачку, Гж. 207/20 од 3. марта 2010).

<sup>193</sup> Извршна исправа може бити: извршна судска одлука и судско поравнања који гласе на давање, чињење, нечињење или трпљење; 2) извршна одлука донета у прекршајном или управном поступку и управно поравнање који гласе на новчану обавезу ако посебним законом није другачије одређено; 3) извод из Регистра залогe и извод из Регистра финансијских лизинга; 4) уговор о хипотеци и заложна изјава; 5) план реорганизације у стечајном поступку чије је усвајање решењем потврдио суд; 6) јавнобележничке исправе које имају снагу извршне исправе; 7) споразум о решавању спора путем посредовања, који испуњава услове одређене законом којим се уређује посредовање у решавању спорова; 7а) одлука Уставног суда којом је усвојен захтев подносиоца уставне жалбе за накнаду штете; 8) исправа која је овим или другим законом одређена као извршна исправа.

<sup>194</sup> Веродостојне исправе су: 1) меница и чек домаћег или страног лица, са протестом ако је потребан за заснивање потраживања; 2) извод из Централног регистра хартија од вредности о стању на рачуну законитог имаоца обавезница или инструмената тржишта новца (резорски, благајнички и комерцијални записи) и одлука о њиховом издавању; 3) рачун домаћег или страног лица, са отпремницом или другим писменим доказом о томе да је извршни дужник обавештен о његовој обавези; 4) извод из пословних књихга о извршеним комуналним или сродним услугама; 5) обрачун или извод из пословних књихга за потраживање за таксе за јавни медијски сервис; 6) јавна исправа која ствара извршиву новчану обавезу; 7) банкарска гаранција; 8) акредитив; 9) оверена изјава извршног дужника којом овлашћује банку да с његовог рачуна

Нема одступања од начела формалног легалитета када извршни суд доноси решење о извршењу на предлог станке која није у извршној исправи означена као поверилац или против лица које у њој није означено као дужник.<sup>195</sup> У том случају се пренос потраживања односно обавезе доказује јавном или по закону овереном исправом, а извесним ситуацијама то може бити и правноснажна судска одлука (Станковић, 2007: 134).

Везаност јавног извршитеља за начело формалног легалитета у поступку спровођења извршења на непокретностима манифестује се и у поступку намирења из продајне цене уколико је оспорено право на намирење потраживања једног од поверилаца.

Наиме, законодавац је у члану 202 ЗИО дао могућност сваком лицу које се намирује из продајне цене да може оспорити потраживање другог лица, ако то чини повољнијим његово изгледе за намирење. Оспоравање је могуће до доношења закључка о намирењу. Јавни извршитељ је, сходно начелу формалног легалитета, приликом одлучивања везан за правноснажну одлуку или за јавну или по закону оверену исправу.<sup>196</sup>

Сходно томе, јавни извршитељ ће одлучити о оспоравању потраживања ако међу странама нису спорне чињенице или ако се потраживање доказују правосноажном одлуком односно јавном или по закону овереном исправом. Супротно, уколико међу странкама постоје спорне чињенице које се не могу доказати квалификоним доказним средствима, јавни извршитељ ће закључком одлучити кога ће упутити на парницу. Ако прихвати оспоравање и одлучи о њему решењем, јавни извршитељ закључком упућује лице чије је потраживање оспорено да покрене парнични поступак у року од 15 дана од прихватања оспоравање. Уколико не прихвати оспоравање, јавни извршитељ ће упутити лице које оспорава потраживање да покрене парнични поступак у истом року.

Парнични поступак се покреће тужбом за утврђење потраживања,<sup>197</sup> а пресуда која се донесе дејствује *erga omnes*, тј. према свима у извршном поступку.

---

пренесе новчана средства на рачун извршног повериоца; 10) обрачун камате са доказом о основу доспелости и висини потраживања; 11) привремена или окончана ситуација о извршеним грађевинским радовима; 12) обрачун о награди и накнади трошкова адвоката. Аналитичка картица рачуноводства не представља веродостојну исправу.

<sup>195</sup> Пренос потраживања односно обавезе је детаљано уређен одредбом чл.48 ЗИО.

<sup>196</sup> Члан 203 став 2 ЗИО.

<sup>197</sup> Члан 194 Закона о парничном поступку, Сл. гласник РС, бр 72/2011, 49/2013 – одлука УС, 74/2013 – одлука УС, 55/2014, 87/2018 и 18/2020.

### **4.1.3. Нормативна конкретизација начела у праву Републике Хрватске**

У извршном поступку Републике Хрватске извршење се може одредити на темељу квалификованих исправа – извршне и веродостојне исправе.

У извршном поступку извршење се може одредити само на темељу извршне<sup>198</sup> или веродостојне исправе.<sup>199</sup>

Уз предлогу за извршење на непокретностима извршни поверилац је дужан да поднесе извршну или веродостојну исправу, која је по одредбама ОЗ подобна да се на основу ње одреди извршење на непокретностима извршног дужника.

Начело формалног легалитета у поступку извршења на непокретностима операционализовано је и кроз одредбе о могућности оспоравања потраживања у поступку намирења из цене добијене продајом непокретности. Наиме, особа која се намирује из продајне цене може, ако то утиче на њено намирење, најкасније на рочишту за деобу, другој таквој особи оспорити постојање потраживања, његову висину и ред намирења.<sup>200</sup>

Суд ће у извршном поступку, сходно начелу формалног легалитета, одлучити о оспореном потраживању, само ако она своје потраживање доказују правноснажном пресудом, јавном или приватном исправом која има карактер јавне исправе, а може одлучити и ако нису спорне чињенице од којих зависи доношење одлуке. Међутим, ако одлука зависи од спорних чињеница, суд ће упутити страну која је оспорила потраживање, да у одређеном поступку покрене парницу.<sup>201</sup> Ако прихвати оспоравање, суд ће особу чије је потраживање оспорено упутити на парницу.<sup>202</sup> Одлука донета у парничном поступку има дејство према свим странкама у поступку.

---

<sup>198</sup> Извршне исправе у Републици Хрватској су: 1) извршна судска одлука и извршна судско поравнање; 2) извршно поравнање из члана 186а Закона о парничном поступку; 3) извршна одлука арбитражног суда; 4) извршна одлука донесена у управном поступку и извршна нагодба склољена у управном поступку ако гласе на испуњење новчане обавезе, ако законом није другачије одређено; 5) извршна јавнобележничка одлука и извршна јавнобележничка исправа; 6) поравнање склољено у поступку пред судовима части при коморама у Републици Хрватској и поравнање склољено у поступку мирења у складу са законом којим се уређује поступак мирења; 7) друга исправа која је законом одређена као извршна исправа. Члан 23 ОЗ.

<sup>199</sup> Веродостојне исправе у Републици Хрватској су: рачун, меница и чек са протестом и повратним рачунима кад је то потребно за заснивање потраживања, јавна исправа, извод из пословних књига, по закону оверена приватна исправа, као и исправа која се по посебним прописима сматра исправом. Рачуном се мстар и обрачун камата. Члан 31 став 1 ОЗ.

<sup>200</sup> Члан 117 ОЗ.

<sup>201</sup> Члан 118 ОЗ.

<sup>202</sup> Члан 118 став 2 ОЗ.

Начело формалног легалитета није изневерено ни у ситуацијама у којима странке извршног поступка нису идентичне са онима наведеним у извршној исправи. Прелазак потраживања или обавезе мора се доказати јавном или по закону овереном исправом, а у крајњом случају правноснажном одлуком донетом у парничном поступку, за чији је садржај извршни суд везан<sup>203</sup> (Дика et al. 1980:39).

#### ***4.1.3. Сличности и разлике***

Можемо закључити да је начело формалног легалитета на истоветан начин регулисано у оба поступка. Суд одређује извршење на основу извршне и веродостојне исправе и није овлашћен да испитује правилност и законитост извршне и веродостојне исправе.

У оба поступка предлог за извршење поред основних података, мора садржати и приложену извршну или веродостојну исправу на основу које се одређује извршење на непокретностима.

У поступку спровођења извршења сличност између ових начела у Србији и Хрватској јавља се и код оспоравања потраживања у поступку намирења извршних поверилаца из продајне цене добијене продајом непокретности. Наиме, у оба случају, у складу са начело формалног легалитета, суд одлучује о оспоровања ако међу странкама нису спорне чињенице или ако се странке своја потраживања доказују јавном или по закону овереном исправом или правноснажном судском одлуком. У осталим случајевима, суд ће упутити странке да покрену парницу у одређеном року. У овом случају, због примене начела формалног легалитета, парнични поступак се јавља као допунски метод за решавање извршне ствари. Донета одлука у парничном поступку делује према свима и обавезује суд односно јавног извршитеља који спроводи поступак.

Нема одступања од начела формалног легалитета када извршни суд доноси решење о извршењу на предлог странке која није у извршној исправи означена као поверилац или против лица које у њој није означено као дужник.<sup>204</sup> У том случају се пренос потраживања односно обавезе доказује јавном или по закону овереном исправом, а извесним ситуацијама то може бити и правноснажна судска одлука.

---

<sup>203</sup> Видети члан 32 ОЗ.

<sup>204</sup> Пренос потраживања односно обавезе је детаљано уређен одредбом чл. 48 ЗИО.

## 4.2. Начело диспозиције и начело официјелности

### 4.2.1. Теоријски аспект

Начело диспозиције и официјелности решавају питање субјекта коме припада иницијатива за покретање поступка, за његово одржавање у току, за развој процесних стадијума, за окончање поступка и одређивање предмета поступка. Начело диспозиције захтева да ова иницијатива припада странкама, а начело официјелности суду (Дика et al. 1980:33).

Једно од основних обележја грађанскоправних односа састоји се у том што се они заснивају, мењају и гасе вољом правних субјеката. Носилац субјективног права у таквом односу може остварити своје право, одрећи га се или пренети га на другог. Оваквој диспозитивној природи субјективног права одговара и правило да је покретање поступка за његову заштиту ствар његовог носиоца, због чега се парнични поступак не покреће по службеној дужности већ на захтев грађанина или правног лица (Познић et al. 2010:118).

На основу реченог, можемо закључити да у парничном и извршном поступку доминира начело диспозиције. Извршни поступак се покреће предлогом или по службеној дужности. Извршни поступак се у највећем броју случаја покреће предлогом овлашћеног лица – извршног повериоца.<sup>205</sup>

Изузетно, у одређеним случајевима (нпр. наплата процесне казне, судских трошкова) извршни поступак покреће се по службеној дужности.<sup>206</sup> Специфичност овог поступка је у томе што је једностраначки,<sup>207</sup> јер у њему постоји само једна странка – извршни дужник и што у њему врсту и предмет извршења одређује сам извршни суд.<sup>208209</sup>

---

<sup>205</sup> Члан 2 став 1 тачка 3 ЗИО дефинише извршног повериоца као лице чије се потраживање намирује у извршном поступку или обезбеђује у поступку обезбеђења.

<sup>206</sup> „Поступак извршења покреће се по службеној дужности ради наплате трошкова кривичног поступка“. (Решење Вишег суда у Новом Саду, Гж. 3527/16 од 5. октобра 2016).

<sup>207</sup> Према мишљењу (Шаркић, 2016: 35) можда би у конкретном случају боље решење било да се одлука која представља извршну исправу (нпр. решење о кажњавању сведока или вештака) доставља Републичком правобраниоцу који представља државу, па би се у свим таквим случајевима као извршни поверилац морао јављати Републички правобранилац као законски заступник Државе, те би он предузимао све радње које су непоходне у извршном поступку. Укључивањем правобранилаштва у извршни поступак као официјелног покретача али и учесника у том поступку најпре би се добило на „чистоти“ извршног поступка али би се сигурно и материјални ефекти боље спровођења извршења веома брзо осетили.

<sup>208</sup> У домаћој процесној литератури се срећу схватања да се као официјелно покретање извршног поступка схвата и када поједини државни органи, у складу са својим правилима службе или физичка лица, као заступници физичких или правних лица покрећу извршни поступак предлогом.

<sup>209</sup> У Републици Србији, јавни извршитељи су искључиво надлежни за извршење решења за која је законом прописано да се извршавају по службеној дужности.

Уколико је поступак извршења покренут предлогом, извршни поверилац одређује предмет и врсту извршења, а извршни суд се приликом одлучивања не може кретати ни *ultra* ни *extra petitum*.

Сходно начелу диспозиције, извршни поверилац може повући предлог за извршење без пристанка дужника, може преиначити свој предлог, променити средство и предмет извршења ако се утврди да се започето извршење не може успејно завршити итд.

У погледу тока извршног поступка важи начело официјелности, јер једном покренути поступак суд спроводи по службеној дужности, све до његовог окончања (Дика, 2007:47).

Међутим, у појединим фазама у поступку извршења долази до одступања од начела официјелности јер се тражи активно учешће странака, а последица пропуштања делања странака је преклузија, односно губитак права.<sup>210</sup>

Иако у погледу тока извршног поступка важи начело официјелности, странка и трећа лица, у складу са начелом диспозиције могу да доведу до привременог обустављања поступка извршења истицањем предлога за одлагање извршења, под условима који су предвиђенима ЗИО-ом (Станковић et al. 2020:59).

На крају, извршни поступак окончава се по службеној дужности намирењем извршног повериоца или обуставом поступка.

Дакле, извршни поступак карактерише једна хармонична коегзистенција начела диспозиције и начела официјелности. Прво произилази из основних карактеристика и природе имовинско-правних односа и захтева. Друго треба да обезбеди заштиту јавних интереса, будући да је ефектизација права у остваривању правног поретка од општијег значаја и кад се врши на индивидуалном плану (Воргић, 1978: 20).

#### **4.2.2. Нормативна конкретизација начела у праву Републике Србије**

У погледу покретања поступка извршења на непокретностима важи начело диспозиције, док у погледу тока извршног поступка важи начело официјелности.

---

<sup>210</sup> Нпр. у поступку извршења на непокретностима, ако друго јавно надметање није успело, јавни извршитељ позива извршног повериоца да у року од 15 дана изабере намирење продајом непокретности непосредном погодном или преносом права својине. Овај рок је строго преклузиван и у случај његовог пропуштања извршни поверилац губи право на намирење и не може тражити повраћај у пређашње стање.

Извршење на непокретностима започиње подношњем предлога за извршење од стране извршног повериоца. Предлог за извршење подноси се у форми поднеска и мора садржати законом прописане елементе који се разликују, у зависности да ли је реч о извршењу на основу извршне<sup>211</sup> или веродостојне<sup>212</sup> исправе.

О предлогу за извршење на основу извршне или веродостојне исправе одлучује суд. У складу са начелом диспозиције, извршни поверилац има право и дужност да у предлогу за извршење, односно обезбеђења назначи месно надлежног јавног извршитеља који ће бити надлежан да спроведе извршење.<sup>213</sup> Право избора јавног извршитеља ограничено је тиме што извршни поверилац може изабрати само јавног извршитеља који је месно надлежан за спровођење извршења.<sup>214</sup>

Такође, извршни поверилац, у складу са начелом диспозиције може променити већ одређено средство и предмет извршења, а може предложити нове предмете и друга средства извршења, ако за започето извршење не може успешно окончати.

Начело диспозиције у поступку извршења на непокретностима конкретизовано је и кроз одредбе могућности странака да се споразумеју о продаји непокретности непосредном погодбом.<sup>215</sup> Законодавац је одредио процесни моменат до када странке могу да постигну споразум о продаји непокретности. Споразум странака могућ је до доношења закључка о додељивању непокретности после јавног надметања или доношења закључка којим се утврђује да друго јавно надметање није успело.<sup>216</sup> Споразум није дозвољен док траје јавно надметање, а ако се непокретност прода на првом јавном надметању, док се не утврди да оно није успело, иако је ствар продата, а после тога је споразум опет дозвољен

---

<sup>211</sup> У предлогу за извршење на основу извршне исправе назначавају се идентификационо подаци о извршном повериоцу и извршном дужнику, извршна исправа, потраживање извршног повериоца, једно средство или један предмет или више средства и предмета извршења или захтев да се извршење одреди на целокупној имовини извршног дужника, и други подаци који су потребни за спровођења извршења. Члан 59 ЗИО.

<sup>212</sup> У предлогу за извршење на основу веродостојне исправе назначавају се идентификационо подаци о извршном повериоцу и извршном дужнику, веродостојна исправа, потраживање извршног повериоца, једно средство или један предмет, или више средства и предмета извршења, или захтев да се извршење одреди на целокупној имовини извршног дужника и други подаци и исправе који су потребни за спровођење извршења. Члан 62 ЗИО.

<sup>213</sup> Члан 63 ЗИО.

<sup>214</sup> Овакав став законодавца је последица тога да се јавни извршитељи именују за подручје вишег суда и привредног суда.

<sup>215</sup> Члан 171 став 3 ЗИО.

<sup>216</sup> Члан 181 став 1 ЗИО.

док не почне друго јавно надметање.<sup>217</sup> Такође, у диспозицији страна је и одређивање продајне цене непокретности.

Једном покренути извршни поступак суд спроводи по службеној дужности до окончања или до устапања одређене правне ствари јавном извршитељу. Извршни суд по службеној дужности предузима одређене извршне радње у поступку и врши надзор над радом помоћних органа (Станковић et al. 2020: 62).

Осим тога, јавни извршитељ може по службеној дужности ограничити предмет и средства извршења у интересу извршног дужника.<sup>218</sup>

Иако се у фази спровођења извршења прелази по службеној дужности, у појединим ситуацијама, до којих може доћи у различитим фазама извршења, тражи се активно учествовање извршног повериоца, а ако оно изостане, санкције ће бити обустављање извршног поступка. На пример, ако друго јавно надметање за продају непокретности није успело јавни извршитељ, одмах позива извршног повериоца да у року од 15 дана изабере намирење продајом непокретности непосредном погодбом или преносом права својине на непокретности, а уколико извршни поверилац пропусти рок, извршни поступак се обуставља.<sup>219</sup>

Такође, ту је одредба члана 190 ЗИО која прописује да ако уговор о продаји непокретности непосредном погодбом по избору извршног повериоца не буде закључен у року који је одређен закључком о продаји ствари непосредном погодбом по избору извршног повериоца или ако цена не буде плаћена у року који је одређен, јавни извршитељ утврђује да непокретност није продата непосредном погодбом по избору извршног повериоца. Извршни поверилац је дужан да у року од осам дана захтева намирење преносом права својине на непокретности или да предложи друго средство и предмет извршење, а ако пропусти рок, извршни поступак се обуставља.<sup>220</sup>

Извршни поступак окончава се по службеној дужности намирењем потраживања извршног повериоца, као и обуставом поступка, када су испуњени услови за то. Поред тога, извршни поступак се може окончати и повлачењем предлога од стране извршног повериоца, за шта му није потребан пристан извршног дужника.

---

<sup>217</sup> Члан 186 став 2 и 3 ЗИО.

<sup>218</sup> Члан 56 ЗИО.

<sup>219</sup> Члан 184 став 1 и 2 ЗИО.

<sup>220</sup> Члан 190 став 2 ЗИО.



#### **4.2.3. Нормативна конкретизација начела у праву Републике Хрватске**

Поступак извршења и поступак осигурања покрећу се, по правилу, на предлог „оврховодитеља, односно предлагатеља осигурања“.<sup>221222</sup> Изузетно, поступак се покреће по службеној дужности.

У погледу покретања поступка извршења на непокреностима важи начело диспозитије, док у погледу тока извршног поступка важи начело официјелности.

О предлогу за извршење одлучује општински суд, док је за спровођење извршења надлежна Агенција.<sup>223</sup>

Начело диспозитије конкретизује се тако што је извршни поверилац овлашћен да одреди средство и предмет извршења, што може повући захтев без пристанка дужника, изјавити или не изјави правни лек итд.

Начело диспозитије у поступку извршења на непокретностима конкретизовано је кроз одредбу која предвиђа могућност странака, заложних поверилаца и имаоца личних и стварних службености који престају продајом непокретности да се најкасније до продаје непокретности на јавном надметању споразумеју о продаји непокретности непосредном погодбом преко агента за промет некретнина, судског извршитеља, јавног бележника и другог лица.<sup>224</sup>

Начело официјалности долази до изражаја у фази спровођења извршења. Једном покренути извршни поступак, спроводи се по службеној дужности спроводи до краја. Међутим, у појединим ситуацијама предузимање појединих извршних радњи зависи искључиво од воље извршног повериоца. Тако у поступку извршења на непокретностима, Агенција која врши продају непокретности има право да тражи предујам трошкова које ће имати у вези са продајом непокретности. Уколико извршни поверилац не приложи предујам у року од осам дана од дана доставе позива за уплату, Агенција неће спровести продају и обавестиће суд, који ће обуставити поступак.<sup>225</sup>

---

<sup>221</sup> Члан 3 став 1 Овршног закона (НН 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20)

<sup>222</sup> Према члану 2 став 1 тачка 3 ОЗ-а оврховодитеља је особа која је покренула поступак ради намирења неког потраживања те особа у чију је корист тај поступак покренут по службеној дужности. Тачком 4 истог члана прописано је да је предлагатељ осигурања особа која је покренула поступак ради осигурања неког потраживања те особа у чију је корист тај поступак покренут по службеној дужности.

<sup>223</sup> Члан 95а ОЗ.

<sup>224</sup> Члан 97 став 7 ОЗ.

<sup>225</sup> Члан 95 став 4 ОЗ.

Даље, ако купац у одређеном року не положи продајну цену, суд ће решењем продају огласити неважећом и одредити нову продају, уз услове одређене за продају која је оглашена неважећом.<sup>226</sup>

У извршном поступку није дозвољено мировање поступка, суд по правилу спроводи рочишта и предузима процесне радње и када странке нису приступиле њему.<sup>227</sup> Међутим, странке а и трећа лица, у појединим ситуацијама могу предложити одлагање извршења и тако утицати на поступак извршења.<sup>228</sup>

Поступак извршења на непокретностима окончава се по службеној дужности остваривањем потраживања извршног повериоца, као и обуставом поступка. Поред тога, извршни поступак се може окончати и повлачењем предлога од стране извршног повериоца, за шта му није потребан пристанак извршног дужника.

#### *4.2.4. Сличности и разлике*

На основу наведеног, можемо закључити да у оба правна система, у погледу покретања поступка извршења на непокретностима важи начело диспозиције, док у погледу тока извршног поступка важи начело официјелности.

Извршење на непокретностима започиње подношњем предлога за извршење од стране извршног повериоца.

У оба правна система, да би био уредан, предлог за извршење мора садржати све законом прописане елементе, који зависе од тога, да ли се извршење одређује на основу извршне или веродостојне исправе.

Начело диспозиције у оба правна система огледа се и у праву извршног повериоца да може променити већ одређено средство и предмет извршења, а може предложити нове предмете и друга средства извршења, ако за започето извршење не може успешно окончати.

Такође, сличносту у поступку извршења на непокретностима у оба правна система огледа се и кроз одредбе о могућности странака да се споразумеју о продаји непокретности непосредном погодбом.<sup>229</sup>

---

<sup>226</sup> Члан 106 став 2 ОЗ.

<sup>227</sup> Члан 7 став 5 ОЗ.

<sup>228</sup> Члан 66, 69 и 69 ОЗ.

<sup>229</sup> Члан 171 став 3 ЗИО.

У Републици Србији тај моменат је другачије одређен него ли у Републици Хрватској. У Републици Србији, споразум странака могућ је до доношења закључка о додељивању непокрености после јавног надметања или доношења закључка којим се утврђује да друго јавно надметање није успело.<sup>230</sup> Споразум није дозвољен док траје јавно надметање, а ако се непокретност прода на првом јавном надметању, док се не утврди да оно није успело, иако је ствар продата, а после тога је споразум опет дозвољен док не почне друго јавно надметање.<sup>231</sup> Такође, у диспозицији страна је и одређивање продајне цене непокретности.

У Републици Хрватској предвиђена је могућност странака, заложних поверилаца и имаоца личних и стварних службености који престају продајом непокретности да се најкасније до продаје непокретности на јавном надметању споразумеју о продаји непокретности непосредном погодбом преко агента за промет некретнина, судског извршитеља, јавног бележника и другог лица.<sup>232</sup>

Начело официјелности у оба правна система огледа се у томе да једном покренути извршни поступак суд спроводи по службеној дужности до окончања или до устапања одређене правне ствари јавном извршитељу. Иако се у фази спровођења извршења прелази по службеној дужности, у појединим ситуацијама, до којих може доћи у различитим фазама извршења, тражи се активно учествовање извршног повериоца, а ако оно изостане, санкције ће бити обустављање извршног поступка. На пример, у Републици Србији, ако друго јавно надметање за продају непокретности није успело јавни извршитељ, одмах позива извршног повериоца да у року од 15 дана изабере намирење продајом непокретности непосредном погодбом или преносом права својине на непокретности, а уколико извршни поверилац пропусти рок, извршни поступак се обуставља.<sup>233</sup> Такође, ту је одредба члана 190 ЗИО која прописује да ако уговор о продаји непокретности непосредном погодбом по избору извршног повериоца не буде закључен у року који је одређен закључком о продаји ствари непосредном погодбом по избору извршног повериоца или ако цена не буде плаћена у року који је одређен, јавни извршитељ утврђује да непокретност није продата непосредном погодбом по избору извршног повериоца.

---

<sup>230</sup> Члан 181 став 1 ЗИО.

<sup>231</sup> Члан 186 став 2 и 3 ЗИО.

<sup>232</sup> Члан 97 став 7 ОЗ.

<sup>233</sup> Члан 184 став 1 и 2 ЗИО.

Извршни поверилац је дужан да у року од осам дана захтева намирење преносом права својине на непокрености или да предложи друго средство и предмет извршење, а ако пропусти рок, извршни поступак се обуставља.<sup>234</sup>

Тако у поступку извршења на непокретностима у Хрватској, Агениција која врши продају непокретности има право да тражи предујам трошкова које ће имати у вези са продајом непокретности. Уколико извршни поверилац не приложи предујам у року од осам дана од дана доставе позива за уплату, Агенција неће спровести продају и обавестиће суд, који ће обуставити поступак.

У извршном поступку у оба правна система није дозвољено мировање поступка, суд по правилу спроводи рочишта и предузима процесне радње и када странке нису приступиле њему.<sup>235</sup> Међутим, странке, а и трећа лица, у појединим ситуацијама могу предложити одлагање извршења и тако утицати на поступак извршења.<sup>236</sup>

Поступак извршења на непокретностима у оба правна система окончава се по службеној дужности остваривањем потраживања извршног повериоца, као и обуставом поступка. Поред тога, извршни поступак се може окончати и повлачењем предлога од стране извршног повериоца, за шта му није потребан пристанак извршног дужника.

### **4.3. Начело писмености, усмености и јавности**

#### ***4.3.1. Теоријски аспект***

У свом екстремном облику начело усмености тражи да се све парничне радње изводе усмено. Суд суди само на основу резултата расправе, а писмена странака имају само карактер претходног обавештења о радњама које се намеравају усмено предузимати и сама по себи немају процесно значење – *quod est in actis non est in mundo*. Супротно, екстремна примена начела писмености не признаје значење процесним радњама које нису предузете у писаном облику – *quod non est in actis non est in mundo* (Трива, Дика, 2004:189).

Начело усмености, као последица начела непосредности, треба да омогући суду и странкама да на рочиште предузимају процесне радње које су подлога за одлучивање, док начело писмености омогућава да процесне радње буде предузете ван рочишта и да буду засведочене предузете процесне радње (Станковић et al. 2020:106).

---

<sup>234</sup> Члан 190 став 2 ЗИО.

<sup>235</sup> Члан 7 став 5 ОЗ.

<sup>236</sup> Члан 66, 69 и 69 ОЗ.

Основно методско начело у извршном поступку је начео писмености.

Суд поступа, по правилу, на основу поднесака и других писмена, али може и да саслуша странку или учесника у поступку изван рочишта ради разјашњења појединих питања или изјашњења о предлогу странке. Усмена расправа се изузетно одржава и то само када је законом предвиђено односно када суд оцени да је то потребно. Изостанак позване странке или учесника у поступку или неодржавање ради саслушања не спречава суд да даље поступа. У ситуацијама када дође до саслушања странака, саслушање је неформално, а суд може, уместо записника са рочишта, саставити службену белешку.

У извршном поступку није искључена примену начела јавности, међутим, његова примена је ограничена, имајући у виду доминацију начела писмености. Имајући у виду структуру извршног поступка и чињеницу да је одлучивање на основу поднесака правило, а одржавање рочишта сведено на изузетке, начело јавности се може осматрати код појединих радњи извршног поступка (Бодирога, 2017:243).

#### ***4.3.2. Нормативна конкретизација начела у праву Републике Србије***

Извршни поступак у Републици Србији је по правилу писмен. Суд поступа на основу поднесака и одлуке редовно доноси без усмене расправе. Усмена расправа се изузетно одржава и то само када је законом предвиђено односно када суд оцени да је то потребно, с тим да изостанак позване странке или учесника у поступку или неодржавање ради саслушања не спречава суд и јавног извршитеља да даље поступју.<sup>237</sup>

У складу са начелом писмености, суд доноси решење о извршењу на непокретностима на основу поднесака – предлога за извршење на основу веродостојне или извршне исправе и доказа.

Предлог за извршење на непокретностима мора садржати извршни захтев у којем ће бити назначена извршна или веродостојна исправа на темељу које се тражи извршење, извршни поверилац и извршни дужник, потраживање чије се остваривање тражи, средство којим се треба спровести и непокретност у односу на коју је треба спровести извршење. У предлогу за извршење непокретност мора бити индивидуализована јер се на основу решења о извршењу које доноси јавни извршитељ, извршни поверилац после продаје непокретности може уписати у катастар непокретности као власник непокретности.

---

<sup>237</sup> Члан 14 став 1 и 3 ЗИО.

Извршни поверилац је такође обавезан да уз предлог за извршење ради намирања новчаног потраживања на непокретности поднесе извод из катастра непокретности којим доказује да је непокретност уписана као својина извршног дужника.<sup>238239</sup>

У случају да је као власник непокретности уписано друго лице, извршни поверилац је дужан да уз предлог за извршење поднесе друге исправе подобне да се упише својина извршног дужника. У том случају ће надлежни суд донети решење о извршењу којим ће наложити да се у катастар непокретности упише право својине у корист извршног дужника.<sup>240</sup>

Уколико се после стицања заложног права на непокретности промени власник непокретности, заложни поверилац назначава у предлогу за извршење новог власника непокретности, као извршног дужника.<sup>241</sup>

Уколико непокретност није уписана у катастар непокретности, извршни поверилац је дужан да уз предлог за извршење поднесе исправе подобне да се на основу њих упише својина на непокретности у корист извршног дужника. У том случају извршни суд је дужан да одмах проследи наведену исправу катастру непокретности и да застане са поступком све док се не упише својина у корист извршног дужника. Ако је у предлогу за извршење као предмет извршења одређена непокретност или њен део који није уписан у катастар непокретности, извршни поверилац даје изјаву да упис својине није могућ и прилаже је уз предлог. У том случају суд ће донети решење о извршењу на непокретности која је у ванкњижној својини уколико извршни поверилац приложи грађевинску дозволу која гласи на извршног дужника или ако она не постоји или не гласи на извршног дужника, другу исправу којом се доказује ванкњижна својина.<sup>242243</sup>

---

<sup>238</sup> У судској пракси као доказ у погледа права извршног дужника јесте извод из земљишне или јавне књиге из кога је видљиво да је у корист извршног дужника уписано право располагања на непокретности (Шаркић, 2016:162).

<sup>239</sup> „Штампана страница са интернет сајта РГЗ Службе за катастар непокретности не може се сматрати доказом о својини и не представља извод из јавне књиге због чега извршни поверилац уз предлог за извршење треба да приложи извод из катастра издат од стране те службе који се потписује од стране руководиоца службе односно лица које он овласти отиском печата.“(Одговори на питања привредних судова који су утврђени на седници Одељеа за привредне спорове Привредног апелационог суда одржаној 12. новембра 2013. и 14. новембра 2013.И на седници Одељења за привредне преступе и управно – рачунске спорове одржаној 6. новембра 2013. године – Судска паркса привредних судова – Билтен бр. 3/13)

<sup>240</sup> Члан 152 ЗИО.

<sup>241</sup> Члан 153 став 1 ЗИО.

<sup>242</sup> Члан 209 ЗИО.

<sup>243</sup> Пример за друге исправе којима се доказује ванкњижна својина су: купопродајни уговор, решење о наслеђивању, уговор о поклону итд.

Принцип јавности остварује се у извршном поступку на тај начин што се поједине извршне радње које изазивају одређена материјално правна дејства уписују у посебне регистре (Станковић et al. 2012: 31).

У поступку извршења на непокретностима орган који води катастар непокретности дужан је да упише забележбу решења о извршењу у року од 72 часа од пријема захтева за упис, а уколико не изврши упис, наступа фикција о упису забележбе у јавне књиге.<sup>244</sup> На овај начин врши се операционализација принципа јавности у поступку извршења на непокретностима.

Сагласну принципу јавности, у поступку извршења на непокретностима закључак о продаји непокретности на јавном надметању објављује се на електронској огласној табли Коморе, а у случају продаје непокретности на електронском јавном надметању закључак о продаји објављује се и на порталу електронске продаје. Странка може о свом трошку да објави закључак у срдствима јавног информисања.<sup>245</sup>

Уписом забележбе решења о извршењу, због публицитета јавних књига, има значај јавног саопштавања покретања поступка извршења на непокретностима (Станковић et al. 2020:680).

Такође, принцип јавности и усмености остварују се и приликом пописа непокретности која се налази у ванкњижној својини, јер се пописивање врши на састанку на попис, коме поред странака присуствују у друга лица чија се непокретност граничи са непокретношћу извршног дужника.

#### ***4.3.3. Нормативна конкретизација начела у праву Републике Хрватске***

Овршни закон, за разлику од ЗИП и од ЗИО (1930) не забрањује примену начела јавности у извршном поступку и поступку обезбеђења.

У складу са начелом писмености, суд доноси решење о извршењу на непокретностима на основу поднесака – предлога за извршење на основу веродостојне или извршне исправе и доказа.

Предлог за извршење на непокретностима мора садржати извршни захтев у којем ће бити назначена извршна или веродостојна исправа на темељу које се тражи извршење,

---

<sup>244</sup> Члан 155 став 2 и 3 ЗИО.

<sup>245</sup> Члан 147 став 1, 2 и 3 ЗИО.

извршни поверилац и извршни дужник, потраживање чије се остваривање тражи, средство којим се треба спровести и непокретност у односу на коју је треба спровести извршење (Дика, 2007:454).

Уз предлог за извршење на непокретности извршни поверилац је дужан поднети извод из земљишне књиге као доказ о томе да је некретнина уписана као власништво извршног дужника.<sup>246</sup>

Ако право на некретнини није уписано на извршног дужника, већ на другу особу, тада се предлогу може удовољити само под условом да извршни поверилац поднесе изворник исправе која је подобна за упис права извршног повериоца. У том случају ће извршни суд наложити по службеној дужности упис права власништва у корист извршног повериоца у земљишној књизи (Контрец, 2008: 3).

Према одредби члана 83 ОЗ ако се промени особа која је у земљишним књигама уписана као власник непокретности након што је извршни поверилац на непокретности уписом у земљишну књигу стекао заложно право или које друго право које га овлашћује да намири одређено потраживање њеном продајом, извршни поверилац има право, на темељу извршне исправе против особе која је била власник непокретности у време кад је стекао то право и извода из земљишне књиге којим се доказује пренос власништа са пређашњег власника на новог власника, затражити извршење директно против новог власника ради наплате осигураног потраживања.

Овршним законом прописано је да на подручју за које не постоје земљишне књиге на одговарајући начин се примењују правна правила која на том подручју важе о исправама које се уз предлог за извршење подносе као доказ права власништва на непокретности као предмет извршења, а и правна правила у које ће се јавне књиге или на други начин уписати решење о извршењу на непокретности, а ако се не може прибавити доказ о власништву на овај начин, уместо доказа о власништу, извршни поверилац је дужан у предлогу за извршење назначити место на којем се непокретности налази, њен назив, границе и површину.<sup>247</sup> У том случају обавиће се пленидбени попис који се објављује у Народним Новинама.

---

<sup>246</sup> Члан 82 став 1 ОЗ.

<sup>247</sup> Члан 132 став 1 и 2 ОЗ.



Принцип јавности у извршном поступку остварује се тако што се одређене одлуке публикују како би се трећа лица упознала са њима. Пре свега, чим донесе решење о извршењу, суд је дужан да по службеној дужности затражи да се у земљишне књиге упише забележба извршења на непокретностима. На овај начин, јавним публикавањем прве извршне радње у поступку извршења на непокретностима, настају бројне правне последице. Тичу се права на намирење,<sup>248</sup> забране уписа промене власника на темељу располагања извршног дужника, могућност наставка поступка против новог власника и могућност приступања извршењу (Дика, 2007:456).

Такође, закључак о продаји непокретности објављује се на електронској огласној табли и на други уобичајени начин.

Принцип јавности и усмености операционализован је у поступку извршења на непокретностима и кроз одредбе о продаји непокретности која се налази на подручју где не постоје земљишне књиге, јер се пописивање непокретности врши на рочишту за попис коме присуствују извршни поверилац, извршни дужник и особа са чијом непокретношћу се граничи та непокретност.<sup>249</sup> Записник о пленидбеном попису објављује се на судској огласној табли у „Народним новинама“.<sup>250</sup>

#### ***4.3.4. Сличности и разлике***

На основу наведеног, можемо закључити да у оба правна система доминира начело писмености, с тим да и начело јавности има велики значај.

Начело писмености у поступку извршења на непокретностима остварује се на тај начин што суд доноси решење о извршењу на непокретностима на основу поднесака – предлога за извршење на основу извршне или веродостојне исправе и доказа уз предлог. Предлог за извршење на непокретностима мора садржати извршни захтев у којем ће бити назначена извршна или веродостојна исправа на темељу које се тражи извршење, извршни поверилац и извршни дужник, потраживање чије се остваривање тражи, средство којим се треба спровести и непокретност у односу на коју је треба спровести извршење. Такође, уз

---

<sup>248</sup> Извршни поверилац забележбом решења о извршењу стиче право на своје потраживање намири на непокретности и у случају да трећа особа касније стекне власништво на њој. Члан 84 ст. 2 ОЗ.

<sup>249</sup> Члан 132 став 3 ОЗ.

<sup>250</sup> Члан 132 став 4 и 5 ОЗ.

предлог за извршење мора бити поднет доказ да је непокретност у власништву извршног дужника.

У оба правна система, у случају да је као власник непокретности уписано друго лице, извршни поверилац је дужан да уз предлог за извршење поднесе друге исправе подобне да се упише својина извршног дужника. У том случају ће надлежни суд донети решење о извршењу којим ће наложити да се у катастар непокретности упише право својине у корист извршног дужника.

Уколико се после стицања заложног права на непокретности промени власник непокретности, заложни поверилац назначава у предлогу за извршење новог власника непокретности, као извршног дужника.

Што се тиче извршења на непокретностима које нису уписане катастар непокретности, односно која се налазе на подручју где не постоје земљишне књиге, законодавци двеју земаља другачије су уредили ове поступке. Пре свега, у Републици Србији, извршни поверилац мора уз предлог за извршење доставити исправе подобне да се на основу њих упише право својине на непокретности у корист извршног дужника, а ако то није могуће, онда грађевинску дозволу која гласи на извршног дужника или ако не постоји, друге исправе којима се доказује ванкњижна својина. Док у Републици Хрватској најпре се предвиђа примена прописа која на том подручју важе о исправама које се подносе као доказ власништва на непокретности, односно правна правила о томе у које ће се јавне књиге уписати решење о извршењу, а ако овако не може прибавити доказ, предвиђа се да је извршни поверилац обавезан да у предлогу за извршење означи место на коме се непокретност налази, њен назив, границе и површину, након чега суд обавља пленидбени попис непокретности,

У вези начела јавности, Закон о извршењу и обезбеђењу и Овршни закон не искључују његову примену, међутим, она је ограничена, имајући у виду доминацију начела писмености. Имајући у виду структура извршног поступка и чињеницу да је одлучивање на основу поднесака правило, а одржавање рочишта сведено на изузетке, начело јавности се може осматрати код појединих радњи извршног поступка.

Принцип јавности у оба правна система остварује се у извршном поступку на тај начин што се поједине извршне радње које изазивају одређена материјално правна дејства уписују у посебне регистре.

У Републици Србији у поступку извршења на непокретностима орган који води катастар непокретности дужан је да упише забележбу решења о извршењу у року од 72 часа од пријема захтева за упис, а уколико не изврши упис, наступа фикција о упису забележбе у јавне књиге.<sup>251</sup> На овај начин врши се операционализација принципа јавности у поступку извршења на непокретностима.

Слично и у Републици Хрватској, чим донесе решење о извршењу, суд је дужан да по службеној дужности затражи да се у земљишне књиге упише забележба извршења на непокретностима. На овај начин, јавним публикувањем прве извршне радње у поступку извршења на непокретностима, настају бројне правне последице. Тичу се права на намирење,<sup>252</sup> забране уписа промене власника на темељу располагања извршног дужника, могућност наставка поступка против новог власника и могућност приступања извршењу (Дика, 2007:456)

Такође, у оба правна система, сагласну принципу јавности, у поступку извршења на непокретностима закључак о продаји непокретности на јавном надметању објављује се на електронској огласној табли Коморе, а у случају продаје непокретности на електронском јавном надметању закључак о продаји објављује се и на порталу електронске продаје. Странка може о свом трошку да објави закључак у средствима јавног информисања.<sup>253</sup>

На крају, принцип јавности и усмености у оба правна система остварују се и приликом пописа непокретности која се налази у ванкњижној својини, јер се пописивање врши на састанку на попис, коме поред странака присуствују у друга лица чија се непокретност граничи са непокретношћу извршног дужника.

---

<sup>251</sup> Члан 155 став 2 и 3 ЗИО.

<sup>252</sup> Извршни поверилац забележбом решења о извршењу стиче право на своје потраживање намири на непокретности и у случају да трећа особа касније стекне власништво на њој. Члан 84 ст. 2 ОЗ.

<sup>253</sup> Члан 147 став 1, 2 и 3 ЗИО.

## 4.4. Начело хитности и права на суђење у разумном року

### 4.4.1. Теоријски аспект

Начело хитности је једно од основних начела у извршном поступку јер од брзине у спровођењу извршења и остваривања правне заштите зависи не само намирење потраживања извршног повериоца, већ и заштита поретка и ауторитета судова, као органа државне власти.

Принцип хитности у поступку извршења и поступку обезбеђења представља израз обавезе који држава има као чланица Савета Европе.

У тесној вези са начелом хитности јесте и право на правично суђење, које ће несумњиво бити повређено уколико се извршење на спроведе хитно и ефикасно. Целокупни извршни поступак и поступак обезбеђења концепиран је на принципу хитности, а што се може видети и из одредби о застоју у поступку<sup>254255</sup> као и роковима за предузимања радњи судских и страначких процесних радњи.

Аутори (Манојловић-Андреић, Милутиновић, Андрејевић, Родић, Кршикапа, Бајић, 2018: 9) дефинишу разумни рок као онај временски период који је оптималан потребан да се отклони правна неизвесност о постојању права или обавезе, односно да се отклони сумања о основаности оптужбе против неког лица. Правна сигурност је императив који захтева да суђење не трају дуже него што је оптимално потребно, ради отклањања правне неизвесности.

Право на суђење у разумном року јесте опште начело које произлази из чл. 6 Европске конвенција за заштиту људских права и основних слобода, као и из начела делотворности.

Чланом 6 Европске конвенција за људска права прописано је „да свако, током одлучивања његовим правима и обавезама или о кривичној оптужби против њега, има право на правичну и јавну расправу у разумном року пред независним и непристрасним

---

<sup>254</sup> У извршном поступку и поступку обезбеђења није дозвољен застој у поступку. Члан 15 ЗИО.

<sup>255</sup> Застој у поступку треба разликовати од застајање са поступком. Застој у поступку представља вид привременог обустављања и представља ситуацију у којој се уопште не предузимају извршне радње, кад без икаквог разлога изостаје активност суда или јавног извршитеља у погледу намирења извршног повериоца у неком дужем интервалу. Застајање са поступком наступа у ситуацијама које су изричито нормиране законом. До застајања са поступком нпр. изричито долази кад се у току спровођења извршења очекује нарушавање јавног реда и мира или насиље већег обима. У том случају јавни извршитељ ће застати са поступком, како би се предузеле све мере и радње потребне за безбедно извршење радње. Члан 144 ЗИО.

судом, образованим на основу закона. Пресуда се изриче јавно али се штампа и јавност могу искључити са целог или са дела суђења у интересу морала, јавног реда или националне безбедности у демократском друштву, кад то захтевају интереси малолетника или заштита приватног живота странака или у мери која је, по мишељењу суда, нужна и потребна у посебним околностима када би јавност могла да нашкоди интересима правде.“

Овим чланом утврђено је начело владавине права у демократско уређеним земљама и гарантовано је право на правично суђење.

Извршни поступак није поступак у коме се утврђују нова права и обавезе странака, већ се у њему извршавају одлуке које су већ донете у парничном поступку или другом поступку у коме су утврђена та права и обавезе. Због тога, опсег примене овог чл.6 је ужи него ли у парничном поступку. Сходно члану 6 ЕКЈП извршење се мора спровести у разумном року, односно без непотребног одлагања. При том, нарочито се мора водити рачуна о хитности поступка.

Стандард разумног рока процењује се према више фактора: сложености случаја, понашање подносиоца представке и надлежних власти, предмет спора, као и значај предмета спора за подносиоца представке (Бодирога, 2017:26).

Кроз праксу ЕСЈП утврђено је да одређени предмети имају приоритет у решавању и судови морају поступати хитно. Ти предмети су: радни спорови (отказ, престанак радног односта) и спорови у вези са остваривањем права на пензији или инвалиднину, породични спорови, поступци накнаде штете за жртве несрећа (саобраћајне незгоде), предмети који се односе на кривичне поступке и/или лица у притовру, предмети који се односе на полицијско насиље, предмети који су хитни због личног својства подносиоца. Приликом процене да ли је дошло до повреде права на суђење у разумном року, ЕСЈП узима у обзир само протек времена који се може приписати у кривицу домаћим властима.

#### ***4.4.2. Нормативна конкретизација начела у праву Републике Србије***

Начело хитности и права на суђење у разумном року представљају једна од основних начела извршног поступку у Републици Србији. Законодавац је због тога чланом

5 ЗИО прописао да су извршни поступак и поступак обезбеђења хитни, као и да није дозвољен застој у поступку.<sup>256</sup>

Рок у коме су странке и друга лица дужни да по налогу суда или јавног извршитеља предузму радње не може бити дужи од осам дана, осим ако је законом другачије регулисано, док су суд и јавни извршитељ дужни да у захтеву или предлогу странке или другог лица одлуче у року од осам дана и да донету одлуку отправе у наредних пет радних дана, осим ако је законом прописан краћи или дужи рок.<sup>257</sup>

У случају непоштовања начела хитности, закон је предвиђео одређене санкције које се односе и на странке и на суд.

Странка која непоравдано пропусти рок за предузимање радње у року који је прописан законом или у року који је одредио судија, погађају последице преклузије. Последице преклузије погађају извршног дужника ако у року прописаном за жалбу не наведе разлоге због којих побија решење о извршењу, чињенице и доказе којима поткрепљује разлога за побијање решење и не приложи писмене доказе, јер извршни поступак не познаје институ допуне жалбе.

Непоштовање принципа хитности и непоступање по роковима прописаних законом за доношење одлука представља дисциплински прекршај судије,<sup>258</sup> а непоступање судија првостепеног или другостепеног суда по приговору и жалби у роковима законским роковима, узима се у обзир приликом оцене да ли је дошло до повреда права на суђење у разумном року. Председник суда је посебно дужан да пази на то.<sup>259260</sup>

Законодавац је ради конкретизације начела хитности прописао и и да се предмети узимају у рад према редоследу пријема, осим ако природа потраживања или посебне

---

<sup>256</sup> „Начело хитног поступања суда у извршном поступку подразумева не само обавезу суда да у законом прописаном року одлучи о предлогу за извршење, односно о приговору против решења о извршењу, већ и дужност суда да у најкраћем могућем року предузме друге процесне радње у циљу спровођења извршења.“ (Одлука Уставног суда Србије, Уж. 341/08 од 17. 2. 2011)

<sup>257</sup> Члан 15 став 3 и 4 ЗИО.

<sup>258</sup> Чланом 527 став 1 тачка 2 ЗИО као тежа дисциплинска повреда прописано је учестало кашњење са доношењем решења и закључка у извршном поступку или поступку обезбеђења или неблаговремено предузимање радњи којима се непосредно спроводи извршење или обезбхеђење у већем броју предмета, док је чланом 528 ст. 2 ЗИО прописано које се све санкције могу изрећи за тежу дисциплинску повреду.

<sup>259</sup> Члан 16 и 17 ЗИО.

<sup>260</sup> Чланом 7 став 1 и 2 Закона о заштити права на суђење у разумном року (Сл. гласник РС, бр. 40/2015) прописано је да странка подноси приговор суду који води поступак ако сматра да јој је повређено право на суђење у разумном року. Поступак по приговору води председник суда, који и одлучује о приговору. Годишњим распоредом послова он може одредити једног судију или вишесудија да поред њега воде поступак и одлучују о приговорима.

прилике не налажу одступање. У тој ситуацији, извршни судија мора претходно добити писмену сагласност председника суда. Извршни судија, по самом закону, може изузетно да одступи од редоследа пријема и прекоредно решава поједине изврше ствари ако се ради о посебној природи потраживања, као што је законско издржавање, враћање запосленог на рад или предаје и одузимање детета. (Станковић, 2007:135)

Право на суђење у разумном року у Републици Србије операционализовано је кроз Устав Републике Србије, међународне уговоре и законе.

Чланом 32 став 1 Устава Републике Србије прописано је да свако има право да независан, непристрасан и законом већ установљени суд, правично и у разумном року, јавно расправи и одлучи о његовим правима и обавезама, основаности сумње која је била разлог за покретање поступка, као и оптужбама против њега.

Имајући у виду да су међународни уговори део правног поретка Републике Србије и непосредно се примењују, Европска конвенција за заштиту људских права и основних слобода (у даљем текст ЕКЉП) има велики значај.

Заштита права на правично суђење у праву републике Србије конкретизовано је доношењем Закона о заштити права на суђење у разумном року 2015 године.<sup>261</sup> Сврха овог закона је да се заштити право на суђење у разумном року и тиме предупреди настајање повреде права на суђење у разумном року.<sup>262</sup>

Законом су прописана правна средства којима се штити право на суђење у разумном року. То су приговор ради убрзавања поступка, жалба и захтев за правично задовољење.

Законодавац је у складу са праксом ЕСЉП прописао и критеријуме за оцену повреде права на суђење у разумном року. Приликом одлучивања о правним средствима којима се штити право на суђење у разумном року, уважавају се све околности предмета суђења, пре свега сложеност чињеничних и правних питања, целокупно трајање поступка и поступање суда, јавног тужилаштва и другог државног органа, природа и врста предмета суђења или истраге, значај предмета суђења или истраге по странку, понашање странака током поступка, посебно поштовање процесних права и обавеза, затим поштовање

---

<sup>261</sup> Сл. Гласник РС, бр.40/2015.

<sup>262</sup> Члан 1 став 2 Закона о заштити права на суђење у разумном року.

редоследа решавања предмета и законски рокови за заказивање рочишта и главног претреса и израду одлука.<sup>263</sup>

Уколико председник суда усвоји приговор и утврди повреду права на суђење у разумном року, указаће судији или јавном тужиоцу на разлоге због којих је повређено право странке и наложити судији процесне радње које делотворно убрзавају поступак, а одредиће и рок у коме је судија дужан да предузме радње.<sup>264</sup>

Странка чији је приговор усвојен има право на правично задовољење. Правично задовољење се може састојати из: права на исплату новчаног обештећења за неимовинску штету која је странци изазвана повредом права на суђење у разумном року, право на објављивање писмене изјаве Државног правобранилаштва којом се утврђује да је странци било повређено право на суђење у разумном року и право на објављивање пресуде којом се утврђује да се странци било повређено право на суђење у разумном року.<sup>265</sup>

Према пракси ЕСЈП извршни поступак се посматра као целина са грађанским поступком. То значи да се разумни рок рачуна од тренутка покретања парничног поступка па све до тренутка окончања овог поступка.

Ту је и став ЕСЈП изражен у пресуди да пренатрпаност предметима, не представља ваљано објашење за неразумно трајање поступка.<sup>266</sup>

#### ***4.4.3. Нормативна конкретизација начела у праву Републике Хрватске***

Начело хитности представља основно начело у поступку извршења и осигурања у Републици Хрватској.<sup>267</sup> Да би се конкретизовало ово начело, законодавац је прописао да је суд дужан предмете узимати у рад редоследом како их је примио, осим ако природа потраживања или посебне околности не засхтевају да приступи другачије. Наведеном нормом, обезбеђује се начелно равноправни третман сви извршних поверилаца.

Начело хитности у поступку извршења на непокретностима конкретизовано је одредбом члана 80а став 1 ОЗ којом је прописано да ће извршење на непокретностима суд одредити у року од 15 дана од дана подношења основаног предлога за извршење, а да ће све даљне радње у спровођењу извршења на непокретности суд и Агенција предузети у

---

<sup>263</sup> Члан 4 Закона о заштиту права на суђење у разумном року.

<sup>264</sup> Члан 11 Закона о заштиту права на суђење у разумном року.

<sup>265</sup> Члан 23 Закона о заштиту права на суђење у разумном року.

<sup>266</sup> В.А.М. против Србије, пресуда ЕСЈП од 13.марта 2007, *Службени гласник РС*, бр. 53/2007.

<sup>267</sup> Чланом 13 став 1 ОЗ прописано је да се дужан да поступа хитно.



року од 30 дана од дана када је извршење одређено, односно од када је предузета последња извршна радња спровођења извршења која јој је претходила, осим ако је законом другачије одређено. У тесној вези са начелом хитности је право на суђење у разумном року.

Заштита права на суђење у разумном року у Републици Хрватској дефинисано је Уставом Републике Хрватске, Законом о парничном поступку и Законом о судовима.<sup>268</sup>

Чланом 29 став 1 Устава Републике Хрватске прописано је да свако има право да независан, непристрасан и законом већ установљени суд, правично и у разумном року, јавно расправи и одлучи о његовим правима и обавезама, основаности сумње која је била разлог за покретање поступка, као и оптужбама против њега.<sup>269</sup>

Према члану 63 Закона о судовима, странка у судском поступку која сматра да надлежни суд није у разумном року одлучио о њеном праву или обавези или о сумњи или оптужби за кривично дело, има право на судску заштиту у складу са одредбама овог закона.

Правни лекови за заштиту права на суђења у разумном року су: захтев за заштиту права на суђење у разумном року и захтев за исплату одговарајуће накнаде за повреду права на суђење у разумном року. О овом захтеву одлучује председник суда, који је дужан да донесе одлуку у року од 60 дана од пријема.<sup>270</sup>

Ако председник суда утврди да је захтев основан, одредиће рок од највише шест месеци, у којем судија мора решити предмет. Ако судија не реши предмет у одређеном року, дужан је да у року од 15 дана од истека наведеног рока поднесе писмени извештај председнику суда.

Уколико суд у одређеном року не реши предмет, странка може одмах поднети Вишем суду захтев за исплату одговарајуће накнаде због повреда права на суђење у разумном року, с тим да укупно утврђена одговарајућа накнада у једном случају не може бити већа од 35.000,00 куна.

---

<sup>268</sup> Члан 63-70 Закон о судовима (НН 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20)

<sup>269</sup> Народне Новине 85/2010-2422.

<sup>270</sup> Члан 64 и 65 Закона о судовима.

#### 4.4.4. Сличности и разлике

Начело хитности и право на суђење у разумном року представљају једно од најважнијих начела у извршном поступку Републике Србије и Републике Хрватске.

У оба правна система, прописано је да се предмети узимају у рад према редоследу пријема, осим ако природа потраживања или посебне прилике не налажу одступање.

Што се тиче права на суђење у разумном року, исто предстаља основно начело у поступку извршења у Републици Србији и Хрватској, а прописано је чланом 6 Европске конвенције за заштиту људских права и основних слобода. Заштита права на правично суђење у праву републике Србије конкретизовано је доношењем Закона о заштити права на суђење у разумном року 2015 године,<sup>271</sup> а у републици Хрватској дефинисано је Законом о судовима.<sup>272</sup> Сврха ових закона је да се заштити право на суђење у разумном року и тиме предупреди настајање повреде права на суђење у разумном року.<sup>273</sup>

У оба правна система, право на правично суђење се штити приговором, односном захтевом за заштиту права на правично суђење и захтевом за правично задовољење. О овом захтеву одлучује председник суда, који је дужан да донесе одлуку у року од 60 дана од пријема.

Уколико председник суда усвоји приговор и утврди повреду права на суђење у разумном року, указаће судији или јавном тужиоцу на разлоге због којих је повређено право странке и наложити судији процесне радње које делотворно убрзавају поступак, а одредиће и рок у коме је судија дужан да предузме радње.

Уколико суд у одређеном року не реши предмет, странка може одмах поднети Вишем суду захтев за исплату одговарајуће накнаде због повреда права на суђење у разумном року, с тим да укупно утврђена одговарајућа накнада у једном случају не може бити већа од 35.000,00 куна. У Републици Србији ова накнада износи од 300 до 3000 евра.

Једина разлика састоји се у томе да је начело хитности у поступку извршења на непокретностима у Републици Хрватској конкретизовано одредбом члана 80а став 1 ОЗ којом је прописано да ће извршење на непокретностима суд одредити у року од 15 дана од дана подношења основаног предлога за извршење, а да ће све даљне радње у спровођењу

---

<sup>271</sup> Сл. Гласник РС, бр.40/2015.

<sup>272</sup> Члан 63-70 Закон о судовима (НН 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20)

<sup>273</sup> Члан 1 став 2 Закона о заштити права на суђење у разумном року.

извршења на непокретности суд и Агенција предузети у року од 30 дана од дана када је извршење одређено, односно од када је предузета последња извршна радња спровођења извршења која јој је претходила, осим ако је законом другачије одређено, док је у Републици Србији начело хитности дефинисано општом одредбом којом је прописано да је рок у коме су странке и друга лица дужни да по налогу суда или јавног извршитеља предузму радње не може бити дужи од осам дана, осим ако је законом другачије регулисано, док су суд и јавни извршитељ дужни да у захтеву или предлогу странке или другог лица одлуче у року од осам дана и да донету одлуку отправе у наредних пет радних дана, осим ако је законом прописан краћи или дужи рок.<sup>274</sup>

#### 4.5. Начело временског редоследа

##### 4.5.1. Теоријски аспект

Начело временског редоследа тиче се првенства у намирењу потраживања извршног повериоца и представља процесни израз начела једнаког права на правну заштиту, правичности и права на суђење у разумном року.

Извршни поступак представља поступак индивидуалног извршења у којем се више поверилаца могу наћи у односу конкуренције јер намирење једног повериоца на одређеном предмету искључује намирење осталих поверилаца.

*Начело временског редоследа* наилази своју примену када више извршних поверилаца намирују новчано потраживање према истом извршном дужнику и на истом предмету извршења.<sup>275</sup> Из разлога правичности, извршни повериоци се намирују оним редом којим су стекли право да се намире из једног предмета извршења према правилу *prior tempore potior iure*<sup>276</sup> (Станковић et al. 2020: 124).

Такође, начело временског редоследа примењује се и ако је право на приоритетно намирење предвиђено посебним законом. То ће бити ситуација ако се истовремено спроводи и поступак принудног извршења у судском и у пореском поступку на истом предмету извршења. У том случају суд односно јавни извршитељ ће прекинути извршни поступак, осим ако посебним законом није прописано другачије.

---

<sup>274</sup> Члан 15 став 3 и 4 ЗИО.

<sup>275</sup> Члан 18 став 2 ЗИО.

<sup>276</sup> Нпр. чланом 155 став 3 ЗИО предвиђено је да извршни поверилац стиче право на намирење уписом забележбе решења о извршењу у катастар непокретности.

Ипак, од начела временског редоследа постоје одступања и то у виду *начела реалног приоритета, начела паритета и начела искључивости*.

*Начело реалног приоритета* тиче се првенства у намирењу потраживања. Потраживања одређене врсте намирују се првенствено, без обзира на то када је стечено право на намирење.

*Начело паритета (једнакости)* представља сразмерно намирење извршних поверилаца који спадају у исти ред намирења за случај да износ добијен продајом није довољан за потпуно намирење (Станковић, 2007:137).

*Начело искључивости* предвиђа ограничења у погледу обима намирења одређених потраживања на одређеним предметима извршења. Нпр. извршење потраживања по основу законског издржавања дозвољено је само до половине месечне зараде, док је за остала потраживања дозвољено само на трећини месечне зараде (Станковић et al. 2012: 25).

Одступање од начела временског редоследа је најчешће мотивисано потребом да се свим извршним повериоца обезбеди право на једнаку правну заштиту. Када је извршење засновано на принципу временског редоследа, они извршни повериоци који нису правовремено информисани о покретању извршног поступка сnose последице у виду ненамиреног потраживања (Бодирога, 2012: 236-242).

Правила о критеријумима по којима се намирују извршни повериоци разликују се у зависности од предмета извршења.

У поступку извршења на непокретностима више извршних повериоца конкурише за намирење потраживања, па се сходно томе њихово намирење спроводи применом начела реалног приоритета, начела временског приоритета и начела паритета.

#### ***4.5.2. Нормативна конкретизација начела у праву Републике Србије***

Начело временског редоследа у Републици Србији у поступку извршења на непокретностима операционализовано је кроз одредбе о намирењу из цене добијене продајом непокретности. Из продајне цене непокретности намирују се извршни поверилац чија је забележба решења о извршењу најстарији, извршни повериоци који су приступили извршном поступку, заложни повериоци и лица која имају право на накнаду због гашења

личних службености и стварних терета продајом непокретности ако су потраживања накнаде пријавила до доношења закључка о намирењу.

Сходно начелу *реалног приоритета*, као главном критеријуму у поступку извршења на непокретностима, сва потраживања разврстана су на потраживања која се првенствено намирују из продајне цене и остала потраживања.

Тако се из износа добијеног продајом непокретности *првенствено* намирују трошкови извршног поступка који су били пријављени до доношења закључка о намирењу и потраживања по основу законског издржавања која се доказују извршном исправом која је настала пре доношења најстаријег решења о извршењу и која су пријављена до доношења закључка о додељивању непокретности. У оквиру приоритних потраживања, првенствено се намирују трошкови извршног поступка, а након тога, из остатка цене, уколико преостане, намирују се потраживања по основу законског издржавања. Након намирења приоритетних потраживања, намирују се остала потраживања.

Остала потраживања разврстана су у три реда намирења:

- 1) Потраживања заложних поверилаца;<sup>277</sup>
- 2) Потраживања лица која имају право на накнаду због гашења личних службености и стварних терета продајом непокретности;
- 3) Потраживања извршних поверилаца;

Намирење наредног законског реда започиње тек пошто се повериоци из претходног реда намирени у целости.

Уколико продајна цена није довољна за намирење свих повериоца из истог исплатног реда, извршни повериоци намирују се према редоследу стицања права на намирење. Овде долази до изражаја *начело временског редоследа*, јер је за намирење тих потраживања сходно сентенци *prior tempore potior iure*, најважнији тренутак стицања права на намирење.

Законодавац је за сваки исплатни ред прописао посебна правила о стицању права на намирење. Заложни повериоци стичу право на намирење према времену стицања

---

<sup>277</sup> „Хипотекарни повериоци у чију корист је заснована хипотезка пре доношења решења о извршењу и забележбе тог решења о извршењу у јавним књигама, намирују се пре извршног повериоца у чију корист је одређено извршење. (Одговори на питања привредних судова који су утврђени на седници Одељења за привредне спорове Привредног апелационог суда одржаној 26. новембра 2014. и 27. новембра 2014 и на седници Одељења за привредне преступе и управно –рачунске спорове одржаној 3. децембра 2014. Године – Судска пракса привредних судова – Билтен бр. 4/14).

зложног права, повериоци накнаде због гашења личних службености и стварних терета према времену уписа личних службености и стварних терета према времену уписа у катастар непокретности, а извршни повериоци према времену уписа забележбе њиховог решења о извршењу у катастар непокретности.<sup>278</sup> Извршни поверилац који пре уписа забележбе решења о извршењу није стекао зложно право, стиче од уписа забележбе право да се намири пре сваког ко после тога стекне зложно право или право на намирење.<sup>279</sup>

*Начело паритета (једнакости)* примењује се у ситуацији када више потраживања има исти ред намирења, јер је истовремено стекло право на намирење. У том случају сви повериоци из истог исплатног реда намирују се сразмерно висини својих потраживања.<sup>280</sup> Такође, ово начело примењују се и у ситуацији када сви трошкови извршног поступка не могу да се намире у целини, а исто важи и за потраживања на основу законског издржавања.<sup>281</sup> На крају, трошкови који су досуђени у извршној исправи имају исти редослед намирења као главно потраживање, што важи и за камате које су уређене законом о хипотеци.

#### ***4.5.3. Нормативна конкретизација начела у праву Републике Хрватске***

Начело временског редоследа конкретизује се у поступку извршења на непокретностима у Републици Хрватској кроз намирење поверилаца из продајне цене. Из продајне цене намирују се повериоци на чији је предлог одређено извршење, зложни повериоци и кад нису пријавили своје потраживање, лица која имају право на накнаду за личне службености и друга права која престају продајом, Република Хрватска и општине, градови и жупаније по основу пореза и других дажбина.

Извршни закон одређује критеријуме за намирење потраживања из износа добијеног продајом непокретности. Кад у извршењу на непокретностима више поверилаца истовремено конкурише ради наплате својих потраживања, њихове намирење спроводи се комбинацијом реалног приоритета, реално - персоналног приоритета, временског приоритета и паритета (Дика, 2007:472).

---

<sup>278</sup> Члан 200 став 4 ЗИО.

<sup>279</sup> Члан 155 став 5 ЗИО.

<sup>280</sup> Члан 200 став 3 ЗИО.

<sup>281</sup> Члан 199 став 4 ЗИО.

Према тим критеријумима сва потраживања се деле на потраживања која се првенствено намирију из продајне цене и остала потраживања, при чему се потраживања из наредног исплатног реда намирују након што се у целости намире потраживања из претходног исплатног реда.

Потраживања из првог исплатног реда намирују се према начелу *реалног приоритета*. Наиме, прво се намирују трошкови извршног поступка у вези са судским таксама и предујима плаћеним за спровођења извршних радњи.<sup>282</sup> У предујмљене трошкове спадају трошкови вештачења, трошкови омогућавања разгледања непокретности, трошкови осигурања непокретности и др. Уколико износ добијен продајом непокретности није довољан за потупно намирење, примењује се *критеријум паритета*, према коме се потраживања намирују сразмерно својој висини.

Након њих, у другом исплатном реду, по начелу *реално – персоналног приоритета*, намирују се порези и друге таксе доспеле за последњу годину које терете продату непокретност, односно потраживања чији је носилац Република Хрватска, општина, град (Дика, 2007:473).

Порези и друге дажбине намирују се под условом да се доказују извршном исправом и да су пријављена најкасније на рочишту за деобу.<sup>283</sup> Време од годину дана током кога су морала настати ова потраживања рачуна се од дана доношења решење о досуђењу непокретности.<sup>284</sup> У ова потраживања би спадао порез на кућу за одмор, разни комунални доприноси итд.

Уколико износ добијен продајом непокретности није довољан за потупно намирење, потраживања овог исплатног реда намирују се према *начелу паритета*, односно сразмерно својој висини.

Након намирења приоритетних потраживања, у остала потраживања<sup>285</sup> сврстана су потраживања обезбеђења заложним правом, потраживање извршног повериоца на чији је предлог извршење одређено, као и накнаде за личне службености и друга права која

---

<sup>282</sup> Члан 113 ОЗ.

<sup>283</sup> Члан 113 став 2 ОЗ.

<sup>284</sup> Члан 113 став 3 ОЗ.

<sup>285</sup> Потраживања из трећег, четвртог и петог исплатног реда.

престају продајом, а исто важи и за намирење подзложних права (натхипотека) и других права која су терет права која се намирују.<sup>286</sup>

У овом (трећем) исплатном реду до изражаја долази *начело временског редоследа*, јер се повериоци намирују по редоследу стицања заложног права и права на намирење извршитеља који су предложили извршење, односно по редоследу уписа у земљишне књиге личних службености, а ако је приоритетни ред уступљен, тада се ти повериоци намирују по уступљеном реду (Дика, 2007:473).

Извршни поверилац који претходно није стекао заложно право, право на намирење стиче забележбом извршења у земљишне књиге.<sup>287</sup>

Трошкови и камате обрачунате за последње три године од доношења решење о досуђењу, намирују се као главно потраживање, под условом да су утврђени извршном исправом. У овом исплатном реду, намирују се и трошкови извршног поступка који се не намирују приоритетно, односно они изнад судских такси и предујма који се приоритетно намирују (Контрећ, 2012: 11).

У четврти исплатни ред спадају порези и друге таксе који терете непокретности, а нису доспеле за последњу годину која се рачуна о дана доношења решења о досуђењу непокретности (Контрећ, 2012:11).

Ова потраживања намирују се сходно *начелу паритета*, односно сразмерно својој висини, ако износ добијен продајом непокретности није довољан за намирење.

У последњом, петом реду, намирују се камате одређене извршном исправом за време за кој се не намирују као потраживање трећег исплатног реда заједно са главним потраживањем (Дика, 2007:474).

Када је реч о четвртном и петом исплатном реду, продајна цена ретко ће бити довољна за намирење ових потраживања.

#### ***4.5.4. Сличности и разлике***

Пре свега, сличност у оба правна система у поступку извршења на непокретностима јесте примена начела *реалног приоритета*, као главног критеријум за разврставања потраживања која се првенствено намирују из продајне цене. У Републици

---

<sup>286</sup> Члан 114 став 1 и 2 ОЗ.

<sup>287</sup> Члан 84 став 3 ОЗ.



Хрватској прописан је шири круг лица која имају право на намирење из продајне цене, тако што је прописано право на намирење Република Хрватска и општине, градови и жупаније по основу пореза и других дажбина.

Наиме, из продајне цене, у оба правна система, првенствено се намирују трошкови извршног поступка, с тим што је у правном систему Републике Србије услов за то да су исти били пријављени до доношења закључка о намирењу.

Разлика је у томе што у Републици Србији у приоритетна потраживања спадају и потраживања по основу законског издржавања и иста се намирију из остатка цене, након намирења трошкова извршног поступка, под условом да су доказана извршном исправом која је настала пре доношења најстаријег решења о извршењу и да су пријављена до доношења закључка о додељивању непокретности, док у Републици Хрватској у приоритетна потраживања, по начелу реално – персоналног приоритета, спадају порез и друге таксе доспеле за последњу годину која терете продату непокретност, односно потраживања чији је носилац Република Хрватска, општина, град, уз услов да су наведена потраживања доказана извршном исправом и да су пријављена најкасније на рочишту за деобу.<sup>288</sup> У случају да износ добијен продајом непокретности није довољан за потупну намирење, у оба правна система, примењује се критеријум *паритета (једнакост)*, према коме се потраживања намирују сразмерно својој висини.

Остала потраживања, разврстана су у исплатне редове. Из остатка цене намирују се потраживања обезбеђена заложним правом, потраживања лица који имају право на накнаду због гашења личних службености и стварних терета продајом непокретности и потраживања извршних поверилаца. Код ових потраживања, долази до изражаја начело *временског редоследа*, јер се повериоци намирују по редоследу стицања заложног права и права на намирење извршних поверилаца који су предложили извршење, односно по редоследу уписа у личних службености и стварних терета у катастар непокретности.

Једина разлика код намирења осталих потраживања је то што Овршни закон сврстава у трећи исплатни ред потраживања заложних поверилац, потраживања лица која имају право на накнаду због гашења личних службености и стварних терета продајом непокретност и и потраживања извршних поверилаца, док су према ЗИО та три

---

<sup>288</sup> Члан 113 ОЗ.

потраживања, разврстана у три исплатна реда, при чему се потраживања наредног законског реда намирују пошто се повериоци из претходног реда намире у целости.

У Републици Хрватској постоје четврти исплатни ред у који спадају порези и друге таксе које терете непокретности а нису доспеле за последњу годину која се рачуна од дана доношења решења о досуђењу непокретности и пети исплатни ред, у који спадају камате одређене извршном исправом за време за које се не намирују као потраживање трећег исплатног реда заједно са главним потраживањем, а у Републици Србији трошкови који су досуђени у извршној исправи имају исти редослед намирења као главно потраживање, што важи и за камате.

#### **4.6. Начело заштите извршног дужника**

##### ***4.6.1. Теоријски аспект***

Начело заштите извршног дужника у најширем смислу речи подразумева могућност извршног дужника да оспори наводе извршног повериоца, да се избори за најприкладније средство извршења, да умањи штетност последица спровођења извршења и на други начин обезбеди заштиту својих интереса (Шаркић, Николић, Станивук, 2016:29).

Смисао овог начела састоји се у томе да се извршења спроводе на такав начин да се не угрози физичка егзистенција извршног дужника и да се не изазове његов економски крах, као и да се не повреде основна људска права и достојанство извршног дужника.

За разлику од законодавства које је важило до 2000. године, које је претежним делом штитило интересе извршног дужника, каснија законска решења изражавају сасвим другачију врсту приступа давајући примат интересима извршног повериоца. Основно питање које се поставља пред законодавца приликом регулисања извршног поступка јесте налажење одговарајућих метода којима би се ускладили супростављени интереси странака у овом поступку – извршног повериоца и извршног дужника. Наћи праву меру у регулисању овог односа јесте, како се са разлогом истиче најтежи, али и најважнији легислативни задатак у домену извршног процесног права (Кеча, 2012: 151).

Заштита достојанства извршног дужника остварује се применом правила да је јавни извршитељ односно судски извршитељ дужан да извршне радње, посебно претраживање стана или пословне или друге просторије извршног дужника или одеће коју

он носи предузме с дужном пажњом према личности извршног дужника и члановима његовог домаћинства. Такође, одлагање извршења може послужити као вид заштите извршног дужника.

Заштита извршног дужника остварује се искључењем и ограничењем предмета и средстава на којима, односно којима се може остварити потраживање извршног повериоца, пружањем извршном дужника одређених процесних и материјалноправних гаранција током и поводом извршног поступка. Та заштита се огледа у прихватању начела законитости за утврђивање допуштености извршења, за одређивање средства и предмет извршења, као и у погледу процедуре којом се остварује потраживање извршног повериоца (Дика, 2007:66).

Изузимање од извршења односи се на одређене ствари физичких лица (нпр. одећа, обућа и други предмети за личну употребу)<sup>289</sup> или на одређено потраживање извршног дужника<sup>290</sup> (нпр. социјална помоћ, дечији додатак, стипендија итд.), а поред тога изузимање се односи и на поједине непокретности (нпр. пољопривредно земљиште површине до 10 ари не може бити предмет извршења, осим ако се не ради о хипотекованој непокретности)<sup>291</sup>.

Извршење је ограничено у персоналном и реалном смислу. Ограничење извршења у персоналном смислу јавља се у погледу појединих категорија дужника, док се ограничење у реалном смислу тиче појединих ствари и права. Уколико се спроводи извршење иселењем извршног дужника који има малолетну децу, извршни суд је дужан да о извршењу обавести орган старатељства. Одређене ствари и права не могу бити предмет извршења, а извршење се спроводи само у обиму који је потребан за намирење потраживања (Станковић et al. 2012:26).

У сваком случају, приликом доношења одлука и предузимања радњи у извршном поступку мора се имати на уму да је њихов циљ реализација потраживања из извршне или веродостојне исправе, а не уништавање егзистенције извршног дужника и његовог личног достојанства<sup>292</sup> (Бодирога, 2017: 224).

---

<sup>289</sup> Видети члан 218 ЗИО.

<sup>290</sup> Члан 257 ЗИО.

<sup>291</sup> Члан 164 ЗИО.

<sup>292</sup> У немачком праву начело заштите извршног дужника изводи се из уставних одредаба. Како се извршењем задире у уставна права извршног дужника, циљ законских одредби о заштити извршног дужника јесте да се

#### **4.6.2. Нормативна конкретизација начела у праву Републике Србије**

Ово начело није изричито прописано ЗИО-ом, али се његова конкретизације испољава код појединих средства и предмета извршења, као и кроз прописивања посебних правила којима је предвиђено изузимање од извршење и ограничења извршења. У поступку извршења на непокретностима примена овог начела види се кроз одредбе о одлагању извршења на предлог извршног дужника, изузимању и ограничењу појединих непокретности од извршења и одредбе о минималној продајној цени.

##### **Одлагање извршења**

Пре свега, законодавац је ради заштите извршног дужника прописао да може једном у току извршног поступка да предложи јавном извршитељу да се одложи извршење. Да би дошло до одлагања извршења, извршни дужник мора учинити вероватним да би услед извршења претрпео ненадокнадиву или тешко надокнадиву штету, која је већа од оне коју би због одлагања претрпео извршни поверилац, и ако одлагање оправдавају нарочити разлози које је извршни дужник дужан да докаже јавном или по закону овереном исправом.<sup>293</sup>

Као услов за одлагање извршења на предлог извршног дужника не може се тражити полагање јемства ако би полагање јемства довело извршног дужника или чланове његове породице у тешку оскудицу (Бодирога, 2017:225).

##### **Ограничење извршења и изузимање од извршења**

У поступку извршења на непокретностима ово начело операционализовано је прописивањем да се у поједине непокретности апсолутно изузете од извршења, као и прописивањем да је на одређеним непокретностима ограничено извршење.

У поступку извршења на непокретностима предмети извршења не могу бити ствари ван промета,<sup>294</sup> објекти, оружје и опрема који су намењени одбрани и безбедности

---

задирање у права извршног дужника доведе у уставне оквире. Johannes Wolber, *Schuldnerschutz im Europa – ischen Zwangsvollstreckungsrecht*, Тибенгин 2015, 28-29.

<sup>293</sup> Члан 122 став 1 и 2 ЗИО.

<sup>294</sup> Ствари ван промета су оне ствари које се налазе ван промета и на којима постоји право својине у јавноправном режиму коришћења, због чега се не могу преносити на друга лица.

Републике Србије.<sup>295</sup> Јавна добра која су у јавноправном режиму коришћења (путеви, улице, тргови, национални паркови) су ствари на којима постоји јавна својина и оне нису у промету.<sup>296</sup>

Предмети извршења не могу бити непокретности које се налазе у јавној својини, па је тако чланом 16 Закона о јавној својини<sup>297</sup> прописано да природна богатства, добра у општој употреби, мреже у јавној својини, водно земљиште и водни објекти у јавној својини, заштићена природна добра у јавној својини и културна добра у јавној својини, објекти, оружја и опрема намењени одбрани и државној и јавној безбедности, као и покретне и непокретне ствари које користе здравствене установе, не могу бити предмет извршења. Такође, истим чланом је прописано да се на непокретностима у јавној својини које, у целини или делимично, користе органи Републике Србије, аутономне покрајине и јединице локалне самоуправе за остваривање њихових права не може спровести принудно извршење.

Новина у поступку извршења јесте да предмет извршења не могу бити ни непокретности ни покретне ствари које користе државни органи за обављања послова из своје надлежности.<sup>298</sup> Ова одредба је врло значајна јер у судској пракси забележено да су јавни извршитељи запленили рачунаре које су користили судови ради намирење судских трошкове поступака које је суд био дужан да плати.

У поступку извршења на непокретностима ради намирења новчаног потраживања предмет извршења не може бити пољопривредно земљиште земљорадника површине до 10 ари.<sup>299</sup> Ово правило не важи када се намирује новчано потраживање које је обезбеђено хипотеком или заложном изјавом.<sup>300</sup>

---

<sup>295</sup> Члан 55 став 2 ЗИО.

<sup>296</sup> „Извршење се не може одредити и спровести на непокретности у јавној својини (државна, покрајинска и општинска, односно градска својина) на којој извршни дужник има само право коришћења.“ (Правни закључак усвојен на седници Грађанског одељења Врховног касационог суда одржаној 14. јула 2015. године).

<sup>297</sup> Закон о јавној својини, Сл. гласник РС, бр.72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016 – др.закон, 108/2016, 113/2017 и 95/2018.

<sup>298</sup> Члан 55 став 3 ЗИО.

<sup>299</sup> Члан 164 став 1 ЗИО.

<sup>300</sup> Члан 164 став 2 ЗИО.

### ***Најнижа прихватљива понуда***

У функцији заштите извршног дужника јесу и правила ЗИО која одређују минималну продајну цену, односно цену испод које непокретност не може бити продата на јавном надметању, како се не би непокретности продале у бесцење. Непокретност не може на првом јавном надметању бити продата испод 70% процењене вредности непокретности,<sup>301</sup> а на другом испод 50% процењене вредности непокретности.<sup>302</sup>

Ограничење постоји и када се непокретност продаје непосредном погодбом по избору извршног повериоца. У случају продаје непокретности непосредном погодбом, извршни поверилац сматра се намиреним у висини постигнуте цене, али ако је та цена нижа од 30 % процењене вредности, сматра се намиреним у износу од 30% од процењене вредности непокретности. Такође, ту је и ограничење када се извршни поверилац намирује преносом права својине на непокретности. Извршни поверилац се у том случају сматра намиреним у износу од 50% од процењене вредности, умањене за новчани износ који је положио за намирење осталих лица која имају право на намирење.

На овај начин законодавац је заштитио имовину извршног дужника од продаје у бесцење.

### ***4.6.3. Нормативна конкретизација начела у праву Републике Хрватске***

Начело заштите извршног дужника једно је од најважних начела хрватског извршног поступка. Ово начело се у поступку извршења на непокретностима разрађује кроз одредбе о одлагању извршења, ограничењу извршења и изузимању од извршења појединих непокретности и прописивањем најниже прихватљиве понуде на првом и другом електронском јавном надметању.

### ***Одлагање извршења***

Наиме, суд ће на предлог извршног дужника, ако учини вероватним да би извршењем претрпео ненадокнадиву или тешко надокнадиву штету, или ако учини вероватним да је потребно спречити насиље, у потупности или делимично одложити

---

<sup>301</sup> Износ почетне цене према одредбама ЗИО(2011) био је знатно нижи и износи је 60%, док је на другом јавном надметању почетна цена била 30% од процењене вредности непокретности.

<sup>302</sup> Овим одредбама законодавац је истовремено уједначио услове које се односе на продајну цену са одредбама Закона о хипотеци (Сл.гласник РС, бр. 115/2005, 60/2015,63/2015 – одлука УС и 83/2015) а који се односе на аукцијску продају непокретности у поступку вансудског извршења.

извршење: 1. ако је против одлуке на основу кога је наложено извршење изјављен правни лек, 2. ако је предлог за реституцију поднет у поступку у коме је донета одлука на основу које је наложено извршење или предлог за понављање поступка, 3. ако је поднета тужба за поништај пресуде изабраног суда на темељу које је одређено извршење, 4. ако је поднесена тужба за стављање изван снаге нагодбе или јавнобележничке исправе на темељу које је допуштено извршење или тужба за утврђење његове ништавости, 5. ако је извршни дужник изјавио жалбу против решења којим је потврђена извршност извршне исправе односно ако је поднео предлог за понављање поступка у коме је то решење донето, 6. ако је извршни дужник или учесник у поступку захтева за отклањање неправилности у спровођењу извршења, 7. ако дужник или учесник у поступку захтева отклањање неправилности у спровођењу извршења, 8. ако извршење, према садржини извршне исправе, зависи од истовременог испуњења обавезе извршног повериоца, а извршни дужник је ускратио испуњење своје обавезе зато што извршни поверилац није испунио своју обавезу нити је показао спремност да је истовремено испуни, 9. ако је Влада Републике Хрватске прогласила катастрофу у складу са прописима, а дужник је имао пребивалиште или седиште на дан одлуке која је проглашена катастрофом, а извршни дужник је на дан доношење одлуке имао пребивалиште или седиште и обављао делатност на подручју за које је проглашена катастрофа, 10. ако се кривични поступак води по службеној дужности у вези са потраживањем због чије се принудног извршења спроводи извршни поступак, 11. ако извршна јавнобележничка исправа потиче из уговора који је закључио потрошач, у завиности од расположивих доказа, бити вероватно ништаве једна или више уговорних одредби, до подношења тужбе за стављање ван снаге нагодбе или јавнобележничке исправе на темељу које је допуштено извршење или тужбе за њену ништавост, а најдуже у трајању до 30 дана.<sup>303</sup>

Међутим, суд ће одбити предлог за одлагање извршења ако извршни поверилац у року који му суд одреди да јемство за штету коју би извршни дужник или трећа лица могла трпети због спровођења извршења.<sup>304</sup>

---

<sup>303</sup> Члан 65 став 1 ОЗ.

<sup>304</sup> Члан 68 став 1 ОЗ.

### ***Ограничење извршења и изузимање од извршења***

Предмет извршења ради наплате новчаног потраживања могу бити свака ствар или имовинско односно материјално право које нису законом изузети од извршења, односно на којима извршење није законом ограничено.

Начело заштите извршног дужника операционализовано је у поступку извршења на непокретностима прописивањем да су поједине непокретности апсолутно изузете од извршења, без обзира на намену, поједине непокретности релативно изузете од извршења, као и да је на појединим непокретностима могућност извршења ограничена.

Предмет извршења не могу бити непокретности изван промета, као ни друге непокретности за које је то посебним законом одређено.<sup>305</sup> Не могу бити предмет извршења ни јавна добра у општој употреби – у власништву Републике Хрватске, јединице локалне управе и самоуправе које су намењене употреби јер је реч о општем добру.

Предмет извршења не могу бити објекти, оружје и опрема намењена одбрани, као и опрема и објекти намењени раду јединица локалне и подручне самоуправе и правосудних органа.<sup>306</sup>

Релативно изузете непокретности од извршења јесу јавна добра у јавној употреби, тј. ствари у власништу Републике Хрватске и јединица локалне самоуправе, њихових тела и установа које су намењене непосредном извршавању права и дужности Републике Хрватске, јединица локалне самоуправе и управе, односно њихових тела и установа, зато што је законом предвиђено да се на њих примењују правила о општим добрима (Дика, 2007:448).

Предмет извршења не може бити пољопривредно земљиште и пољопривредне зграде пољопривредника у мери којој је то неопходно за његову подршку и одржавање чланова његове уже породице и других лица које је по закону дужан да издржава.<sup>307</sup> У сваком случају, предмет извршења не могу бити ни непокретности за које је посебним законом утврђено да се на њим не може спровести извршења, у мери која је тим законом прописана.<sup>308</sup> Ова два правила не примењују се у случају када је извршни поверилац на темељу правног посла са извршним дужником стекао на некој непокретности заложно или

---

<sup>305</sup> Члан 4 став 4 ОЗ.

<sup>306</sup> Члан 4 став 6 ОЗ.

<sup>307</sup> Члан 91 став 1 ОЗ.

<sup>308</sup> Члан 91 став 2 ОЗ.



слично право ради осигурања потраживања чије принудно намирење на том предмету тражи.

Процена да ли одређене ствари могу да буду предмет извршења или не, оцењује се према околностима које су постојале у време подношења предлога за извршење.

### ***Стамбено збрињавање извршног дужника***

Уместо права извршног дужника да може као најмопримац да настави да користи продату непокретност, изменама и допунама Овршног закона из 2017. године<sup>309</sup> предвиђено је стамбено збрињавање извршног дужника.

Извршни дужник који је дужан да се исели из продате непокретности има право на новчану накнаду трошкова становања из државног буџета ако:

- је живео у непокретности из које је дужан да се исели пре покретања извршног поступка,
- добровљно предао непокретност купцу
- не поседује другу имовину да задовољи основне стамбене потребе.<sup>310</sup>

Поступак за признање права на новчану накнаду за трошкове становање покреће се не захтев дужника који подноси захтев центру за социјални рад у року до 30 дана од дана предаје непокретности купцу са потребним доказима.<sup>311</sup> О подношењу захтева Центар за социјални рад обавештава суд који је донео решење о извршењу, а суд му након тога доставља закључак о предаји непокретности купцу. Законом је прописана могућност да дужник поднесе захтев након што је суд донео решење о додељивању непокретности а пре него што је постало правноснажно.

Према (Арас-Крамар, 2017:30) суд ће у том случају закључак о предаји непокретности купцу донети по истеку рока од 30 дана од дана стицања услова за доношења закључка о предаји непокретности купцу.

Право на новчану накнаду за трошкове стамбеног збрињавања исплаћује се месечно и признаје се од дана предаје непокретности купцу, најдуже до 18 месеци, с тим да се висина новчане накнаде за трошкове становања износи месечно највише до 500%

---

<sup>309</sup> Народне Новине 73/17.

<sup>310</sup> Члан 131а став 1 ОЗ.

<sup>311</sup> Уз захтев дужник је дужан поднети решење о извршењу којим се налаже извршење на непокретности и доказ о закљученом уговору о закупу непокретности за стамбено збрињавање.

основице на основу које се израчунава износ других права према прописима о социјалној заштити, а признаје се у висини уговорене закупнине.<sup>312</sup> Против решења о одређивању дужине трајања као и висине накнаде трошкова, дозвољена је жалба министарству надлежном за социјалну заштиту, с тим да жалба не одлаже извршење.

Лицу коме је признато право на новчану накнаду дужно је да обавештава центар за социјални рад о свакој промени која утиче на реализацију или износ новчане накнаду, а најкасније у року од осам дана.<sup>313</sup> На новчану накнаду која се исплаћује из државног буџета могу утицати промењене околности. Уколико корисник након промењених околности и даље испуњава услове за признање права на новчану накнаду за трошкове стамбеног збрињавања у мањем или већем износу од признатог, признаје му се то право даном настанка промењених околности, а уколико због промењених околности не испуњава услове, губи право на накнаду даном настанка промењених околности.<sup>314</sup>

Изузетно, ако извршни дужник и особа коју је извршни дужник по закону дужан издржавати, а која је у некретности из које се извршни дужник дужан иселити становао пре покретања поступка, не може задовољити стамбене потребе признавањем права на новчану накнаду за трошкове стамбеног збрињавања, може остварити право на социјалну услугу привременог смештаја у кризним ситуацијама.<sup>315</sup>

### ***Најнижа прихватљива понуда***

Да би се адекватно заштитио извршни дужник, законом је императивним нормама прописана минимална цена на првом и другом електронском јавном надметању. Пре свега, на првом електронском јавном надметању, непокретности се не може продати испод четири петине утврђене вредности непокретности, а на другом електронском јавном надметању испод три петине утврђене вредности непокретности.<sup>316</sup>

---

<sup>312</sup> Члан 131а став 6 и 7 ОЗ.

<sup>313</sup> Члан 131б став 1 ОЗ.

<sup>314</sup> Члан 131б став 2 и 3 ОЗ.

<sup>315</sup> Члан 131ц ОЗ.

<sup>316</sup> Члан 102 став 1 и 2 ОЗ.

#### *4.6.4. Сличности и разлике*

Начело заштите извршног дужника представља једно од најважнијих начела у поступку извршења на непокретностима. Премда у оба правна система ово начело није изричито прописано, његова конкретизација испољава се кроз прописивање правила о одлагању извршења, изузимању и ограничењу одређених непокретности од извршења, као и кроз одредбе о минималној цени.

Пре свега, сличности у примени овог начела у оба правна система састоји се у томе што извршни дужник може у току поступка предложити да се одложи извршење. Што се тиче конкретних услова, у оба правна система је потребно да дужник учини вероватним да би извршењем претрпео ненадокнадиву или тешко надокнадиву штету, с тим што је у Републици Србији потребно да је она већа од оне које би због одлагања извршења претрпео извршни поверилац и ако одлагања оправдају нарочити разлози које је извршни дужник дужан да докаже јавном или по закону овереном исправом, а у Републици Хрватској поред овога, може тражити одлагање или ако учини вероватним да је потребно спречити насиље уз исупњење неких од услова прописаних чланом 61 став 1 ОЗ.

У погледу изузимања од извршења, у оба правна система, прописано је да у поступку извршења на непокретностима предмет извршења не могу бити ствари ван промета, објекти, оружје и опрема који су намењени одбрани и безбедности Републике Србије и Хрватске, као ни непокретности које се налазе у јавној својини.

На сличан начин су дефинисане и ствари релативно изузете од извршења. Од извршења су релативно изузете непокретне и покретне ствари које су намњене непосредном извршавању права и дужности државних и локалних органа управе.

У погледу ограничења од извршења, сличност између правних система састоји се у томе што у поступку извршења на непокретностима ради намирања новчаног потраживања предмет извршења не може бити пољопривредно земљиште земљорадника, са тим што је у Републици Србији ово ограничење прописано до површине од 10 ари. У Републици Хрватској није прописана површина до које се не може извршити, већ је прописано да се предмет извршења не може бити пољопривредно земљиште и зграда пољопривредника у мери у којој је то неопходно за његову подршку и одржавање чланова његове уже породице и других лица које је по закону дужан да издржава. Ова правила, у

оба правна система, не примењују се у ситуацији када је извршни поверилац на непокретности стекао založno право.

Разлике у дефинисању овог начела састоје се у томе што је у Републици Хрватској уређено стамбено збрињавање извршног дужника. Овај институт није дефинисан у Републици Србији.

Поступак за признање права на новчану накнаду за трошкове становање покреће се не захтев дужника који подноси захтев центру за социјални рад у року до 30 дана од дана предаје непокретности купцу са потребним доказима.<sup>317</sup> О подношењу захтева центар за социјални рад обавештава суд који је донео решење о извршењу, а суд му након тога доставља закључак о предаји непокретности купци. Законом је прописана могућност да дужник поднесе захтев након што је суд донео решење о додељивању непокретности а пре него што је постало правноснажно.

Суд ће у том случају закључак о предаји непокретности купци донети по истеку рока од 30 дана од дана стицања услова за доношења закључка о предаји непокретности купцу (Арас-Крамар, 2017:30).

Лицу коме је признато право на новчану накнаду дужно је да обавештава центар за социјални рад о свакој промени која утиче на реализацију или износ новчане накнаду, а најкасније у року од осам дана.<sup>318</sup> Изузетно, ако извршни дужник и особа коју је извршни дужник по закону дужан издржавати, а која је у некретнини из које се извршни дужник дужан иселити становао пре покретања поступка, не може задовољити стамбене потребе признавањем права на новчану накнаду за трошкове стамбеног збрињавања, може остварити право на социјалну услугу привременог смештаја у кризним ситуацијама.<sup>319</sup>

Што се тиче најниже прихватљиве понуде у поступку продаје непокретности, у оба правна система прописана је минимална продајна цена, односно цена испод које непокретност не може бити продата на јавном надметању. У Републици Хрватској прописана је већа граница испод које се не може продати непокретност на првом јавном надметању. Наиме, у Републици Србији непокретност не може бити продата на првом јавном надметању испод 70% процењене вредности непокретности, док је у Хрватској реч

---

<sup>317</sup> Уз захтев дужник је дужан поднети решење о извршењу којим се налаже извршење на непокретности и доказ о закљученом уговору о закупу непокретности за стамбено збрињавање.

<sup>318</sup> Члан 131б став 1 ОЗ.

<sup>319</sup> Члан 131ц ОЗ.

о четири петине утврђене вредности непокретности, што представља 80%. Такође, и на другом јавном надметању, та граница је постављен више у Републици Хрватској, јер се непокретност не може продати испод три петине вредности, што представља 60%, док је у Републици Србији тај проценат износи 50%.

Разлика постоји и у томе што је у Републици Србији најнижа прихватљива понуда прописана и у поступку продаје непокретности непосредном погодбом по избору извршног повериоца, као и у случају намирења повериоца преносом права својине на непокретности. Наиме, ЗИО пропиује да се у случају продаје непокретности непосредном погодбом, извршни поверилац сматра намиреним у висини постигнуте цене, али ако је та цена нижа од 30 % процењене вредности, сматра се намиреним у износу од 30% од процењене вредности непокретности. Такође, ту је и ограничење када се извршни поверилац намирује преносом права својине на непокретности. Извршни поверилац се у том случају сматра намиреним у износу од 50% од процењене вредности, умањене за новчани износ који је положио за намирење осталих лица која имају право на намирење.

#### **4.7. Начело сразмерности**

##### ***4.7.1. Теоријски аспект***

Циљ извршног поступка јесте законито и ефикасно намирење потраживања извршног повериоца уз поштовање права извршног дужника. Висина потраживања која се намирује у извршном поступку истовремено представља и границу у одређивању и спровођењу извршења, што јасно указује да се извршење може одредити и спровести само у мери у којој је то неопходно да би се намирило потраживање извршног повериоца (Бодирога, 2017: 227).

Према схватању аутора (Шаркић et al. 2016:24) начело сразмерности је једно од темељних начела извршног поступка и оно је одувек исказивано као темељ извршног права у коме се афирмише идеја о сразмери између права извршног повериоца и обавезе извршног дужника.

Практичан значај овог начела састоји се у томе да се приликом спровођења извршења мора водити рачуна да се извршном дужнику не наноси ненадокнадива штета. То даље значи да се приликом спровођења извршења мора изабрати оно средство и предмет извршења који су најмање неповољни по извршног дужника и чланова његово

породице. Нпр. уколико је дуг неколико хиљада динара, не би било у складу са начело сразмере провести намирење тог потраживања продајом непокретности извршног дужника, већ се мора одабрати средство извршења које одговара дугу, а то би у случају малог дуга било извршење на заради или на средствима на рачуну извршног дужника.

Суд спроводи извршење у обиму који је одређен решењем о извршењу. У складу са начелом сразмере суд је дужан да води рачуна о сразмерности између висине потраживања које треба намирити и средстава и предмета извршења, односно обезбеђења.

#### ***4.7.2. Нормативна конкретизација начела у праву Републике Србије***

Закон о извршењу и обезбеђењу предвиђа да извршни поверилац може у предлогу за извршење предложити једно или више средстава и предмета извршења или предложити да се извршење спроведе на целокупној имовини извршног дужника. Управо у овој другој ситуацији, долази до изражаја начело сразмере прописано законом. Одговорност за примену начела сразмере има јавни извршитељ и то у фази спровођења извршења ради намирења новчаног потраживања.

Јавни извршитељ је дужан да приликом избора средства и предмета извршења ради намирења новчаног потраживања води рачуна о сразмери између висине обавезе извршног дужника и вредности предмета извршења.<sup>320321</sup> Ово значи да јавни извршитељ не може због дуга од неколико хиљада динара приступити продаји непокретности извршног дужника.

Према (Станковић et al. 2020:335) јавни извршитељ је дужан да приликом спровођења извршења ограничи извршење на оне предмете који су довољни да би се принудно намирило потраживање извршног повериоца.

Новелама ЗИО из 2019. године предвиђена је дужност јавног извршитеља да приликом избора између више средстава и предмета извршења по службеној дужности води рачуна о томе да се извршење спроводи оним средством и на оном предмету који су за извршног дужника најмање неповољни.<sup>322</sup> Јавни извршитељ је дужан да води рачуна о

---

<sup>320</sup> Члан 56 став 1 ЗИО.

<sup>321</sup> На ован начин омогућено је јавном извршитељу с једне стране, да изабере најједноставнији и најефикаснији начин спровођења извршења, а с друге стране, да у случају неуспеха или промењених околности може променити средство и предмет извршења.

<sup>322</sup> Раније важећи ЗИО (2015) није садржао ову одредбу, већ је она произилазила из сходне примена правила парничне процедуре који предвиђа начело забране злоупотребе права.

намирењу потраживања извршног повериоца, притом водећи рачуна да намирење не доведе до економског краха извршног дужника.

Начело сразмере се неће примењивати у две ситуације:

- 1) Ако се извршни дужник у форми јавне или по закону оверене исправе сагласио да се извршење спроводе одређеним средством и на одређеном предмету извршења;<sup>323</sup>
- 2) Ако је несумњиво утврђено да постоји само једно средство и један предмет извршења из којег се може намирити потраживање извршног повериоца.<sup>324</sup>

У случају да постоји само један могући предмет извршења на њему ће се извршење одредити и спровести, без обзира на несразмеру између вредности предмета извршења и висине обавезе извршног дужника, јер би у супротном потраживање извршног повериоца остало ненамирено<sup>325</sup> (Бодирога, 2007:229).

Међутим, изменама ЗИО из 2019. године, изричито је забрањено извршење када је једини предмет извршења ради намирења новчаног потраживања из комуналних или сличних делатност непокретност у власништву извршног дужника који је физичко лице под условом да главница потраживања не прелази износ од пет хиљада евра у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан подношења предлога.<sup>326</sup> У том случају јавни извршитељ не може одредити извршење на непокретностима, већ ће одредити друго средство и предмет извршења.<sup>327</sup>

Постоји схватање да јавни извршитељ може одступити од примене одредбе о сразмерности висина потраживања и предмета који су довољни за намирења потраживања, ако с обзиром на имовинске прилике извршног дужника, утврди да извршни дужник не

---

<sup>323</sup> Ова ситуације је последица диспозиције извршног дужника. Уколико се извршни дужник нпр. у заложној изјави сагласио да се извршење спроводе одређеним средством и на одређеном предмету извршења, меродовна је његова воља и јавни извршитељ у том случају неће примењивати начело сразмере.

<sup>324</sup> До ове ситуације може доћи ако извршни дужник нема стална месечна примања, има непокретност а покретне ствари су изузете од извршења. У том случају ће се извршење ради намирења новчаног потраживања извршног повериоца спровести на непокретности.

<sup>325</sup> „Нема препреке да се спроведе извршење на непокретности извршног дужника иако постоји несразмера између потраживања извршног повериоца и вредности непокретности. Постојање несразмере даје могућност извршном дужнику да предложи да се извршење спроведе другим средством извршења које је довољно за остварање намирења потраживања извршног повериоца.“ (Решење Вишег суда у Чачку, Гж. 761/11 од 16. септембра 2011. године)

<sup>326</sup> Члан 394 став 2 ЗИО.

<sup>327</sup> Мотив за увођење овакве одредбе у српском праву је била одлука Европског суда за људска права донета у предмету Васкрсић против Словенија, у коме је због багателног износа комуналног дуга за воду продата на другој јавној продаји кућа извршног дужника, а које је у међувремену платио. Такође, намера законодавца је и да спречи продају једине непокретности ради намирења багателних потраживања из комуналних услуга.

користи своја права или ништа не предузима да би намирио потраживање извршног повериоца, односно злоупотребљава права. Нпр. извршни дужник не жели да узме кредит ради намирења потраживања извршног дужника, иако је кредитно способан (Станковић et al. 2020:336).

По правилу, у решењу о извршењу ради намирења новчаног потраживања одређују се средства и предмет извршења који су назначени у предлогу за извршење, а уколико је назначено више средстава и предмета извршења која истовремено треба да се спроведу, одређују се сва.<sup>328</sup>

Из овако конституисаних права извршног дужника, произилази његово право да предложи јавном извршитељу који спроводи извршење да ограничи извршење на само нека средства и предмете који су довољни да се намири новчано потраживање извршног повериоца.

Ако је у решењу о извршењу одређено више средстава и предмета извршења, јавни извршитељ ће закључком, по службеној дужности или на предлог странке, ограничити извршење на само нека средства и предмета који су довољни да се извршни поверилац намири.<sup>329</sup>

Такође, јавни извршитељ може по службеној дужности или на предлог странке закључком да промени већ одређено средство и предмет извршења, ако постоји очигледна несразмера између одређеног средства и предмета извршења и висине потраживања извршног повериоца.<sup>330331</sup>

Чланом 151а ЗИО прописано је да је након уписа забележбе решења о извршењу, јавни извршитељ у обавези да, по службеној дужности или на предлог странке, одреди да се извршење спроведе на другој непокретности или другим средством и предметом извршења, ако постоји очигледна несразмера између висине потраживања извршног повериоца и вредности непокретности коју је извршни поверилац предложио у предлогу за извршење, а друга непокретност, односно друго средство и предмет извршења су довољни за намирење потраживања извршног повериоца у разумном року.

---

<sup>328</sup> Члан 57 став 1 и 2 ЗИО.

<sup>329</sup> Члан 57 став 3 ЗИО.

<sup>330</sup> Члан 58 ЗИО.

<sup>331</sup> „Постојање очигледне несразмере између дуга и непокретности на којима се извршење тражи представља разлог да извршни дужник предложи извршење на другој непокретности или другим средством извршења.“ (Решење Вишег суда у Чачку, Гж. 1277/10 од 24. новембра 2010. године).



Овом одредбом законодавац је операционализовао начело сразмере у поступку спровођења извршења на непокретностима. На овај начин заштићено је право извршног дужника на дом, а истовремено је законодавац створио дужност јавних извршитеља да воде рачуна о основним људским правима и слобода извршних дужника. Повреда начела сразмере представља тежу дисциплинску повреду јавног извршитеља.<sup>332</sup>

#### ***4.7.3. Нормативна конкретизација начела у праву Републике Хрватске***

Начело сразмере није изричито прописано у Овршном закону Хрватске, али се његова примена испољава код појединих средстава извршења и код појединих института извршења. У научној литератури Републике Хрватске ово начело дефинисано је кроз начело заштите извршног дужника. За потребе овог рада и упоредне анализе са начелом сразмере у Републици Србији, део који се односи на заштиту једине некретнине извршног дужника биће представљен у оквиру начела сразмере.

Начело сразмере операционализовано је у извршном поступку кроз одредбе о поштовању достојанства извршног дужника, ограничења средства и предмета извршења и осигурања, кроз прописивање посебних услова за одређивање извршења на непокретностима, итд.

Овршни закон прописује да ће се при спровођењу извршења и осигурања пазити на достојанство извршног дужника, односно противника осигурања, те на то да извршење, односно осигурање за њега буду што мање неповољни.<sup>333</sup>

Суд одређује извршење оним средством и на оном предмету извршења који су наведени у предлогу за извршење. Ако је предложено више средстава извршења или више предмета извршења, односно осигурања, суд ће на предлог извршног дужника, односно противника осигурања, ограничити извршење, односно осигурање само на нека од тих средства, односно предмета, ако су довољни за остваривање односно осигурање потраживања.<sup>334</sup>

На овај начин конкретизовано је начело сразмере у поступку извршења, с тим да је за примену овог начела потребна иницијатива од стране извршног дужника, јер суд по

---

<sup>332</sup> Члан 527 тачка 5 ЗИО.

<sup>333</sup> Члан 6 ОЗ.

<sup>334</sup> Члан 5 став 1 и 2 ОЗ.

службеној дужности не испитује да ли су средства односно предмети извршења у сразмери са потраживањем.

Даљим одредбама дефинисана је заштита непокретности извршног дужника који не обавља регистровану делатност, извршног дужника који обавља регистровану делатност и извршног дужника - правног лица.

Извршење ради остваривања новчаног потраживања не може се спровести на стварима и правима физичке особе која не обавља регистровану делатност која су нужна за задовољавање основних животних потреба извршног дужника и особа које је по закону дужан да издржава.<sup>335</sup> Међутим, ово правило се не примењује у случајевима када је Овршним законом за извршење на одређеним стварима или правима утврђена посебна правила о изузимању или о ограничењу извршења.

У литератури је изражен став да, будући да су за извршење на непокретностима физичке особе у ОЗ утврђена посебна правила, требало би узети да се наведена општа правила о ограничењу извршења на имовини физичких лица не би односила на непокретности у власништву тих лица (Дика, 2007:449).

Сматра се да је једина непокретност у којој станује извршни дужник који не обавља делатност нужна за задовољење основних животних потреба извршног дужника и особа које је по закону дужан да издржава, осим ако је у тренутку склапања правног посла којим преузима обавезе изјавио да је сагласан да се ради намирења извршитељовог потраживања извршење може спровести на његовој јединој непокретности. Сагласност да се намири на јединој његовој непокретности даје се у писаном облику и има дејство ако је потпис овршеника оверио јавни бележник или друго лице или тело са јавним овлашћењима. Та сагласност вреди и ако дође до промене извршитеља или ако овршеник стекне нову непокретност.<sup>336</sup>

Постоји схватање да је чланом 75. ОЗ дата претпоставка које су то непокретности које су непоходне за задовољење основних животних потреба, а то су непокретности у којима овршеник и особе које је дужан да издржава станују, а у односу на коју овршеник није дао сагласност да се ради намирења потраживања извршитеља може спровести извршење (Арас-Крамар, 2017:26).

---

<sup>335</sup> Члан 75 став 1 ОЗ.

<sup>336</sup> Члан 75 став 5 ОЗ.

Међутим, ставом 6. истог члана прописано је да ће суд, ако правичност то налаже, одредити и спровести извршење на горе наведеној непокретности ако овршеникова обавеза потиче из вануговорног облигационог односа.

Када је у питању физичко лице који обавља регистровану делатност, прописано је да се извршење ради намирење новчаног потраживања може спровести на његовој целокупној имовини, осим на стварима и правима на којима се против њега не би могла спровести када не би обављала регистровану делатности, као и на оним стварима и правима који су нужни за обављање његове регистроване делатности ако му је она главни извор средстава за живот.<sup>337</sup>

Законодавац изричито прописује да се непокретности за обављање пословне делатности не сматрају стварима које су нужне за обављање самосталне делатности која је његов главни извор за живот, осим ако је законом другачије прописано.<sup>338</sup>

Да би се у случају када је извршни дужник дао сагласност за извршење на јединој непокретности, спровело извршење, потребно је да извршни поверилац, уз предлог за извршење, поднесе сагласност извршног дужника или правноснажну пресуду или јавну или приватну исправу која има правну снагу јавне исправе којом се доказује да извршни дужник и друге особе које је по закону дужан да издржава имају другу непокретност за становање.<sup>339</sup>

Даља ограничење извршења на непокретностима произлазе из одредби о заштити повериоца. Уколико је извршни поверилац на темељу правног посла са извршним дужником стекао на некој непокретности заложно или слично право ради осигурања потраживања чије принудно намирење на том предмету тражи, извршни дужник се не може противити таквом извршењу, позивајући се на опште разлоге за ограничење извршења, нити на друге одредбе ОЗ-а о изузимању од извршења или ограничењу извршења, осим на одредбе по којима предмет извршења не могу бити ствари изван промета или ствари на којима је извршење забрањено, односно ствари намењене одбрани (Дика, 2007:449).

Такође, прописано је да се извршни дужник не може противити извршењу на некој непокретности позивајући се на правила о изузимању и о ограничењу од извршења, ако је

---

<sup>337</sup> Члан 75 став 2 ОЗ.

<sup>338</sup> Члан 75 став 8 ОЗ.

<sup>339</sup> Члан 75 став 7 ОЗ.

непокретност стекао од извршног повериоца који покретањем поступка захтева намирење свог потраживања насталог у вези са стицањем.<sup>340</sup>

Поред заштите физичког лица, законодавац прописује заштиту и извршног дужника правног лица. Наиме, чланом 76 став 1 ОЗ прописано је да се извршење не може спровести на непокретностима ради остваривања новчаног потраживања, под условом да су те непокретности нужне за обављање њихове делатности. Ово правило се не примењује у случају кад су законом за извршење на одређеним стварима или правима прописана посебна правила о редоследу, о изузимању или ограничењу извршења.

Начело сразмере операционализовано је у поступку извршења на непокретностима и прописивањем посебних услова за одређивање извршења на непокретностима. Наиме, одредбом члана 80б став 1 ОЗ прописано је да ће суд предлог за извршење одбити ако главница потраживања чије се намирење тражи не прелази износ од 40.000,00 куна,<sup>341</sup> осим уколико је реч о потраживању које произилази из законског издржавања или потраживање накнаде штете проузроковане кривичним делом. Ова одредба је императивног карактера и суд ни у ком случају не може одредити извршења уколико потраживање не прелази наведени износ, а не спада у групу привилегованих потраживања.

Уколико главница потраживања чије се намирење тражи прелази износ од 40.000,00 куна, суду је дато право да овај захтев одбије ако оцени да би продаја непокретности нарушила правичну равнотежу између интереса дужник и повериоца.

При оцени да ли је нарушена равнотежа суд ће узети околности случаја а нарочито:

- 1) Да ли је вредност потраживања које се намирује несразмерно мања од вредности непокретности на којој се извршење тражи;
- 2) Да ли је извршни поверилац учинио вероватним да је извршење на другим предметима била неуспешна, односно нема других могућности да се потраживање намири у целости.
- 3) Да ли непокретност служи за становање и задовољавање основних животних потреба извршног дужника, као и да ли има могућности да те основне потребе задовољи;

---

<sup>340</sup> Члан 77 став 2 ОЗ.

<sup>341</sup> Према курсној листи Народне банке Србије на дан 21.12.2021.године, 1 куна износи 15,61 динара. Тако да праг од 40.000,00 куна износи 624.400,00 динара.

- 4) Да ли извршни поверилац има оправдани интерес да хитно намири потраживање личног издржавања;
- 5) Да ли је извршни дужник изјавом садржаном у јавној исправи или овереној приватној исправи изричито сагласио са тиме да извршни поверилац ради намирења одређеног потраживања затражи намирење продајом одређене непокретности.<sup>342</sup>

#### ***4.7.4. Сличности и разлике***

Сличности у примени начела сразмере у правним системима Републике Србије и Хрватске јесте да се при спровођењу извршење и обезбеђења односно приликом избора између више средстава и предмета извршења води рачуна о томе да се извршење за извршног дужника буде што мање неповољно. Иако ово начело у оба закона није дефинисано на исти начин, јасно се види намера законодавца за заштитом извршног дужника.

Наиме, начело сразмерности је у Републици Србији јасно дефинисано одредбом да је јавни извршитељ дужан да приликом избора средства и предмета извршења ради намирења новчаног потраживања води рачуна о сразмери између висине обавезе извршног дужника и вредности предмета извршења. Одговорност за примену овог начела има јавни извршитељ и он је дужан да о њему води рачуна по службеној дужности, без обзира да ли је извршни дужник истакао приговор или не, те да ограничи извршење на оне предмете који су довољни да би принудно намирило потраживање извршног повериоца. Даље, у Републици Србији, ако је у решењу о извршењу одређено више средстава и предмета извршења, јавни извршитељ ће закључком, по службеној дужности или на предлог странке, ограничити извршење на само нека средства и предмета који су довољни да се извршни поверилац намири, а такође може по службеној дужности или на предлог странке закључком да промени већ одређено средство и предмет извршења, ако постоји очигледна несразмера између одређеног средства и предмета извршења и висине потраживања извршног повериоца.

Ово начело је у Републици Хрватској дефинисано на другачији начине те је прописано да ако је предложено више средстава извршења или више предмета извршења,

---

<sup>342</sup> Члан 80б став 3 ОЗ.

односно осигурања, суд ће на предлог извршног дужника, односно противника осигурања, ограничити извршење само на нека од тих средстава, односно предмета, ако су довољни за остваривање потраживања.

Разлика у односу на Србију је пре свега у надлежности, јер је у Хрватској за спровођења извршења на непокретностим стварно надлежан Општински суд, док је код нас надлежан јавни извршитељ. Друга разлика је што у овом начелу суд не води рачуна по службеној дужности, већ само на предлог извршног дужник, док је у Србији јавни извршитељ дужан да о овом начелу води рачуна по службеној дужности.

Што се тиче заштите непокретности извршних дужника, у Републици Хрватској овај део је знатно детаљније разрађено. Сличност постоји код дефинисања непокретности на којој се не може спровести извршење.

У Републици Хрватској, извршење ради остваривања новчаног потраживања не може се спровести на непокретности у којој станује извршни дужник који не обавља делатност, а која је нужна за задовољење основних животних потреба извршног дужника и особа које је по закону дужан да издржава. Начело сразмере у поступку извршења на непокретностима у Републици Хрватској операционализовано је и одредбом којом је прописано је да ће суд предлог за извршење одбити ако главница потраживања чије се намирење тражи не прелази износ од 40.000,00 куна, осим уколико је реч о потраживању које произилази из законског издржавања или потраживање накнаде штете проузроковане кривичним делом. Уколико главница потраживања чије се намирење тражи прелази износ од 40.000,00 куна, суду је дато право да овај захтев одбије ако оцени да би продаја непокретности нарушила правичну равнотежу између интереса извршног повериоца и дужника. Законом је прописано тачно које околности случаја ће узети у обзир приликом оцене да ли је нарушена равнотежа.<sup>343</sup>

Слично, у Републици Србији је такође заштићена имовина физичког лица. Наиме, не може се одредити извршење продајом једне непокретности у власништву извршног дужника физичког лица ради намирења потраживања чија главница не прелази износ од 5.000,00 евра у динарској противредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан подношења предлога за извршење.

---

<sup>343</sup> Члан 80б став 3 ОЗ.

Слично, оцена равнотеже односно сразмерности у Републици Србији у поступку извршења на непокретностима операционализована је и прописивањем да је након уписа забележбе решења о извршењу, јавни извршитељ у обавези да, по службеној дужности или на предлог странке, одреди да се извршење спроведе на другој непокретности или другим средством и предметом извршења, ако постоји очигледна несразмера између висине потраживања извршног повериоца и вредности непокретности коју је извршни поверилац предложио у предлогу за извршење, а друга непокретност, односно друго средство и предмет извршења су довољни за намирење потраживања извршног повериоца у разумном року.

У Републици Хрватској, правило да се извршење не може спровести на непокретности у којој станује извршни дужник који не обавља делатност, а која је нужна за задовољење основних животних потреба извршног дужника и особа које је по закону дужан да издржава не примењује се ако у тренутку склапања правног посла којим преузима обавезе изјавио да је сагласан да се ради намирења извршитељовог потраживања извршење може спровести на његовој јединој непокретности. Сагласност да се намири на јединој његовој непокретности даје се у писаном облику и има дејство ако је потпис овршеника оверио јавни бележник или друго лице или тело са јавним овлашћењима.<sup>344</sup> Та сагласност вреди и ако дође до промене извршитеља или ако овршеник стекне нову непокретност.<sup>345</sup>

Међутим, суд ће, ако правичност то налаже, одредити и спровести извршење на јединој непокретности ако овршеникова обавеза потиче из вануговорног облигационог односа.

Уколико је извршни поверилац на темељу правног посла са извршним дужником стекао на некој непокретности заложно или слично право ради осигурања потраживања чије принудно намирење на том предмету тражи, извршни дужник се не може противити таквом извршењу, позивајући се на опште разлоге за ограничење извршења, нити на друге одредбе ОЗ-а о изузимању од извршења или ограничењу извршења. Такође, прописано је

---

<sup>344</sup> Да би се у случају када је извршни дужник дао сагласност за извршење на јединој непокретности, спровело извршење, потребно је да извршни поверилац, уз предлог за извршење, поднесе сагласност извршног дужника или правноснажну пресуду или јавну или приватну исправу која има правну снагу јавне исправе којом се доказује да извршни дужник и друге особе које је по закону дужан да издржава имају другу непокретност за становање.

<sup>345</sup> Члан 75 став 5 ОЗ.

да се извршни дужник не може противити извршењу на некој непокретности позивајући се на правила о изузимању и о ограничењу од извршења, ако је непокретност стекао од извршног повериоца који покретањем поступка захтева намирење свог потраживања насталог у вези са стицањем.<sup>346</sup>

Слично и у Републици Србији прописано је да се начело сразмерности, па и одредба о непокретности која не може бити извршење неће примењивати ако се извршни дужник у форми јавне или по закону оверене исправе сагласио да се извршење спроводе одређеним средством и на одређеном предмету извршења<sup>347</sup> или ако је несумњиво утврђено да постоји само једно средство и један предмет извршења из којег се може намирити потраживање извршног повериоца.<sup>348</sup> У тој ситуацији, извршење се може спровести и на јединој непокретности извршног дужника.

## V ЗАКЉУЧАК

Поступак извршења на непокретностима заснован је на начелима на којима се заснива извршни поступак, као специфичан метод пружања правне заштите. Начела извршног поступка одговарају општим начела грађанског процесног права, с тим да нека од ових начела имају битно другачији значај и конкретизацију у односу на истоимена начела која важе у парничном поступку, имајући у виду циљеве правне заштите које се у њему пружа. Постоје, такође, и нека начела која су својствена само поступку извршења. Као што су начело формалног легалитета, начело хитности, начело сразмере, итд. У поступку извршења на непокретностима процесна начела су конкретизована прописивањем одговарајућих правила и представљају руководне принципе за поступање свих учесника у овом поступку. Извршни поступак у Краљевини Југославији унификован је доношењем Закона о извршењу и обезбеђењу 1930.године. Овај закон је у Републици Србији и Републици Хрватској, као земљама чланицама Републике Југославије, примењиван све до 1978. године, а обе државе су више пута новелирале законе којима је

---

<sup>346</sup> Члан 77 став 2 ОЗ.

<sup>347</sup> Ова ситуације је последица диспозиције извршног дужника. Уколико се извршни дужник нпр.у заложној изјави сагласио да се извршење спроводе одређеним средством и на одређеном предмету извршења, меродовна је његова воља и јавни извршитељ у том случају неће примењивати начело сразмере.

<sup>348</sup> До ове ситуације може доћи ако извршни дужник нема стална месечна примања, има непокретност а покретне ствари су изузете од извршења. У том случају ће се извршење ради намирења новчаног потраживања извршног повериоца спровести на непокретности.



регулисан поступак извршења на непокретностима, при чему је Република Хрватска, као чланица Европске уније, своје извршно законодавство хармонизовала са европским стандардима који у овој области важе.

Упоредном анализом начела поступка извршења на непокретностима и начина њихове конкретизације у правном систему Србије и Хрватске, утврђено је да се не разликују у великој мери. Наиме, што се тиче начела поступка извршења на непокретностима, у оба правна система на скоро истоветан начин регулисана су начело формалног легалитета, начело хитности и права на суђење у разумном року. Код начела хитности једина разлика састоји се у томе што су у Републици Хрватској прописани конкретни рокови у вези поступка извршења на непокретностима јер ће суд одредити извршење на непокретностима у року од 15 дана од дана подношења основаног предлога за извршење, а да ће све даљне радње у спровођењу извршења на непокретности суд и Агенција предузети у року од 30 дана од дана када је извршење одређено, док у Републици Србији нема одредбе о роковима за извршење на непокретностима, већ се примењују општи рокови за поступање суда и јавног извршитеља.

Начело диспозиције и официјелности регулисани су на сличан начин у оба правна система, с тим што у погледу начела диспозиције једина разлика постоји око тренутка до када се странке могу споразумети о продаји непокретности непосредном погодбом.

У вези начело писмености, усмености и јавности, јасно се види да у поступку извршења на непокретностима доминира начело писмености и да је одлучивање на основу поднесака правило, а одржавање рочишта изузетак, а једина разлика у правним системима постоји у погледу непокретности које нису уписане у земљишне књиге, односно које се налази на подручјима у којима се не воде јавне књиге.

Сличност код примене начела временског редоследа јесте примена начела реалног приоритета, као главног критеријума за разврставања потраживања која се првенствено намирују из продајне цене добијене продајом непокретности. Постоје одређене разлике код одређивања потраживања која се приоритетно намирују из продајне цене јер је у Републици Србији ту спада законско издржавање а у Републици Хрватској порези и доприноси за последњих годину дана, док код осталих потраживања на исти начин је регулисано намирење потраживања обезбеђених заложним правом, потраживања лица која имају право због гашења личних службености и стварних терета и потраживања извршних

поверилаца, уз разлику да у овом исплатном реду Овршни закон прописује примену правила „први у праву, јачи у праву“, док су у Републици Србији ова потраживања разврстана у три исплатна реда, при чему се потраживања наредног реда намирују пошто се повериоци из претходног реда намире у целости. У Републици Хрватској постоје и четврти и пети исплатни ред.

На сличан начин дефинисано је и начело заштите извршног дужника. Код начела заштите извршног дужника сличност се састоји у томе што извршни дужник може у току поступка предложити да се одложи извршење, затим код прописивања непокретностиа које су апсолутно и релативно изузета од извршења, непокретности на којима је ограничено извршење и прописивањем минималне цене испод које се непокретности не могу продати на првом и другом јавном надметању. Разлика се састоји у томе шта је у Републици Србији и прописана цене код непосредне погодбе по избору извршног повериоца и код намирења извршног повериоца преносом права својине на непокретности, као последњи праг заштите извршног дужника. Такође, разлика постоји и у томе што је у Републици Хрватској регулисано стамбено збрињавање извршног дужника, док у нашој земљи овај институ није регулисан. Заштита извршног дужника путем стамбеног збрињавања у складу је са европским вредности и може представљати пут, односно водиљу за усавршавање Закона о извршењу и обезбеђењу.

На крају, када је у питању начело сразмерности, у оба правна система постоје одређене сличности али и разлике. Најпре, у оба правна система мора се водити рачуна да извршење за извршног дужника буде што мање неповољно. Разлике постоје у погледу надлежности за примену овог начела. Код нас је то у надлежности јавног извршитеља који о њему води рачуна по службеној дужности, док је у Републици Хрватској то у надлежности Општинског суда, који води рачуна само по приговору извршног дужника. На сличан начин је прописана је заштита извршног дужника кроз начело сразмере. У Републици Хрватској значајно је детаљније регулисана заштита извршног дужника прописивањем ситуација у којима се не може спровести извршење на непокретности физичке особе која не обавља регистровану делатност, физичке особе која обавља регистровану делатност и извршење на имовини правног лица, док је у Републици Србији прописана заштита непокретности физичког лица у поступку извршења ради намирење комуналних и сличних потраживања. Такође, у Републици Хрватској прописано је у којим

се ситуацијама уопште не може одредити извршење на непокретностима, а у којима суд оцењује да ли ће одредити извршење при чему суд може одбити захтев ако оцени да би продаја непокретности нарушила правичну равнотежу између интереса дужник и повериоца, док се у Србији извршење на непокретностима не може одредити само када су у питању извршења ради намирења потраживања из комуналних и сродних делатности, с тим јавни извршитељ по службеној дужности или по предлогу странке води рачуна о начелу сразмере (очигледној несразмери) код извршења на непокретностима. Сличност постоји и у томе што је у оба правна система прописано у којим случајевима се начело сразмере не примењује.

На основу наведеног, јасно се закључује да се начела поступка извршења на непокретностима у Републици Србији и Републици Хрватској не разликују у великој мери, - да је конкретизацијом начела поступка извршења обезбеђена делотворна заштита основних људска права извршног дужника гарантована Уставима Србије и Хрватске и Европском конвенцијом за заштиту људских права и основних слобода и да правила, онако како су пројектована, омогућавају брзо и ефикасно намирење потраживања извршног повериоца.

## VI ПОПИС КОРИШЋЕНЕ ЛИТЕРАТУРЕ

### *Уибеници, коментари закона, стручни и научни чланци*

1. Бодирога, Н. (2017). *Нови извршни поступак*. Београд: Правни Факултет Универзитета у Београду.
2. Бодирога, Н. (2012). *Теорија извршног поступка*. Београд: Правни факултет Универзитета у Београду.
3. Божић, В. (2019). Најзначајније новеле у Предлогу закона о изменама и допунама Закона о извршењу и обезбеђењу. *LEGE ARTIS прописи у пракси*, 82-83, 35-42.
4. Воргић, Н. Начела извршног поступка; у *Гласник Адвокатске коморе Војводине*, бр. 10, 1978.
5. Горшић, Ф. (1930). *Тумач закона о извршењу и обезбеђењу*. Загреб: Типографија дд
6. Дика, М. (2007). *Грађанско овршино право. Први дио: Опће овршино право*. Загреб: Народне новине.
7. Димитријевић, М. (2016). Нови положај јавних извршитеља у поступку извршења и обезбеђења. у: Шаркић, Н. (ур.) *Примена новог Закона о извршењу и обезбеђењу: зборник радова*. Београд: Глосаријум. 5-51.
8. Зборник. (1989). *Књига о грађанском - судском поступку. Том 2, ванпарнични и извршни поступак*. Београд: Савез удружења правника СР Србије.
9. Зороска – Камлиовкса, Т. (2013). Реформе система извршења у државама региона, концептуалне сличности и разлике, контроверзе и дилеме. *Зборник радова – Хармонизација грађанског права у региону*, 447-477.
10. Ковачевић Куштримовић, Р. Лазић, М. (2009). *Стварно право*. Ниш: Правни факултет Универзитета у Нишу.
11. Кеча, Р. (2012). О основним начелима закона о извршењу и обезбеђењу. у: *Зборник радова Правног факултета*. Нови Сад. бр. 1.
12. Крамар, С. А. (2017). Заштита овршеника у свјетлу новина у оврси на некретнини. *Правни вјесник*, 33 (3-4), 9-40.
13. Контрец, Д. (2015). Оврха на некретнини. у: *Хрватска господарска комора – Сектор за трговину*, двадесет и трећи форум пословања некретнинама, стр. 1-22.

14. Миловановић, Љ. (2016). Извршење на непокретностима ради намирења новчаног потраживња. у. Поповић, М. et al. (ур). *Приручник за примену закона о извршењу и обезбеђењу (Коментар новина у Закону и правних института извршног права са моделима аката)*. Књ. 1, Нови сад: Paragraf lex, 79-86.
15. Магнић, А. (2018). Дејудицијализација овршног поступка у Хрватској и у неким земљама њезиног окружења. *Зборник Правног факултета у Загребу*, 68(5-6), 707-737.
16. Милошевић, М. (2012). *Приручник за извршитеље: одабране теме за практичну примену прописа о извршењу*. Београд: Пројекат за боље пословање. USAID.
17. Николић, М. (2019). Измене и допуне закона о извршењу и обезбеђењу. у: Алексић, Н. Јокић, Д. Марјановић, М. (ур.) *Закон о извршењу и обезбеђењу са приказом и коментаром измена, Сл. Гласник РС, бр. 54/2019 и моделима нових и усклађених аката*.
18. Николић, М. (2012). Нека спорна питања у поступку извршења на непокретности. у: Ната Месаровић, председник. *Билтен Врховног Касационог суда*. бр. 3/2012, 161-177.
19. Некић Плевко, Н. (2013). *Положај оврховодитеља у свјетлу новина Овршног закона*. ур. Узелац, А. Гарашевић, Ј. Маганић, А. (у): Дјелотворна правна заштита у правничном поступку. 433-449.
20. Палачковић, Д. Извршни поступак и примена чл. 6. Европске конвенције за заштиту људских права и основних слобода, у: *Право Републике Србије и право Европске уније - стање и перспективе, 2009*.
21. Познић, Б. Ракић – Водинелић, В. (2010). *Грађанско процесно право*, Београд. Правни факултет Универзитета Унион.
22. Поповић, М. (2016). Новине у закону о извршењу и обезбеђењу. у. Поповић, М. et al. (ур). *Приручник за примену закона о извршењу и обезбеђењу (Коментар новина у Закону и правних института извршног права са моделима аката)*. Књ. 1, Нови сад: Paragraf lex. 11-24
23. Рогић, З. (2013). Продаја непокретности. у: *Примена новог закона о извршењу и обезбеђењу*. Зборник радова. Београд. 63-72.
24. Рогић, З. (2016). Најважније измене и новине у извршењу на непокретностима у новом ЗИО; у. Шаркић, Н. (ур.) *Примена новог Закона о извршењу и обезбеђењу: зборник радова*. Београд: Глосаријум. 79-90.

25. Рајовић, В. (2016). *Коментар закона о извршењу и обезбеђењу*. Београд. 2016. Paragraf Lex.
26. Станковић, Г. Борнијашевић, В. (2012). *Извршно процесно право*. Косовска Митровица: Правни Факултет Универзитета у Приштини са привременим седиштем у Косовској Митровици.
27. Станковић, Г. (2017). Заједничка продаја непокретности и покретних ствари. у: Перовић, С. (ур.). *Правни живот*. бр. 12/2017. 5-18.
28. Станковић, Г. (2007). *Грађанско процесно право. II свеска. Ванпарнично и извршно процесно право*. Ниш: Правни факултет Универзитета у Нишу. 127-276.
29. Станковић, Г. Палачковић, Д. Трешњев А. (2020). *Коментар Закона о извршењу и обезбеђењу*. Београд: ЈП Службени гласник.
30. Станишић, В. (1979). Извршење судских одлука, у: Зборник радова, *Републички секретаријат за правосуђе и општу управу СР Србије и Републички завод за јавну управу СР Србије*. Београд.
31. Трива, С. Белајац, В. Дика, М. (1980). *Судско извршно право – Опћи део*. Загреб: Информатор.
32. Трива, С. Дика, М. (2004). *Грађанско процесно право*, Загреб: Народне Новине д.д.
33. Узелац, А. Хрватско грађанско правосуђе између Страсбура, Луксембурга и Загреба или О еуропеизацији овршног права на примјеру оврхе на некретнини. *Еуропска будућност хрватског грађанског правосуђа*, 39-66.
34. Цуља, С. (1957). *Грађански парнични поступакФНРЈ*. Загреб: Типографије.
35. Шаркић, Н. Грађански извршни поступак. Шаркић, Н. Николић, М. (2005). *Коментар Закона о извршном поступку са судском праксом и обрасцима*. Београд.
36. Шаркић, Н. Николић, М. (2007). Начела извршног поступка. *Правни живот: лист за правна питања и праксу*. бр. 13. 581-602.
37. Шаркић, Н. Николић, М. (2008). Начела извршног поступка; у: Шаркић, Н. (ур.). *Зборник радова, саветовање извршавање одлука*. Београд: Глосаријум. 5-27.
38. Шаркић, Н. Николић, М. (2013). Средства извршења. у: *Примена новог закона о извршењу и обезбеђењу*. Зборник радова. Београд. 44-62.
39. Шаркић, Н. Николић, М. (2013). *Коментар Закона о извршењу и обезбеђењу*. Београд: Paragraf Lex.

40. Шаркић, Н. Николић, М. Станивук, Б. (2016). Основна начела извршног поступка према новом Закону о извршењу и обезбеђењу Републике Србије; у. Шаркић, Н. (ур.) *Примена новог Закона о извршењу и обезбеђењу: зборник радова*. Београд: Глосаријум. 5-51.
41. Шаркић, Н. (2016). *Коментар Закона о извршењу и обезбеђењу*. Београд: Paragraf Lex.
42. Шаркић, Н. (2016). Приказ новог закона о извршењу и обезбеђењу – првих 100 чланова; у. Поповић, М. et al. (ур.) *Приручник за примену закона о извршењу и обезбеђењу (Коментар новина у Закону и правних института извршног права са моделима аката)*. Књ. 1, Нови сад: Paragraf lex. 25-38.

## ВИИ ПОПИС ОСТАЛЕ ИСТРАЖИВАЧКЕ ГРАЂЕ

### *Прописи*

1. Закон о државном премеру и катастру, *Службени гласник РС*, бр. 72/2009, 18/20100000, 65/2013, 15/2015 – одлука УС, 96/2015, 47/2017 – аутентично тумачење, 113/2017 – др. Закон, 27/2018 – др. закон, 41/2018 – др. закон и 9/2020 – др. закон.
2. Закон о заштити права на суђење у разумном року, *Службени гласник РС*, бр. 40/2015.
3. Закон о извршењу и обезбеђењу, *Службени гласник РС*, бр. 106/2015, 106/2016 – аутентично тумачење, 113/2017 – аутентично тумачење, 54/2019 и 9/2020 – аутентично тумачење.
4. Закона о извршењу и обезбеђењу, *Службени гласник РС*, бр.31/2011, 99/2011 – др.закон, 109/2013 – одлука УС, 55/2014 и 139/2014.
5. Закон о извршном поступку, *Службени гласник РС*, бр. 125/2004.
6. Закон о извршном поступку, *Службени лист СФРЈ*, бр. 20/1978, 6/1982, 74/1987, 57/1989, 27/1990, 35/1991, 27/1992, 31/1993.
7. Закон о извршном поступку, *Службени лист СРЈ*, бр. 28/2000,73/2000, 71/2001.
8. Закон о јавној својини, *Службени гласник РС*, бр.72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016 – др. закон, 108/2016, 113/2017 и 95/2018).
9. Закон о промету непокретности, *Службени гласник РС*, бр. 93/2014, 121/2014 и 6/2015.
10. Закон о парничном поступку, *Службени гласник РС*, бр 72/2011, 49/2013 – одлука УС, 74/2013 – одлука УС, 55/2014, 87/2018 и 18/2020.

11. Закон о поступку уписа у катастар непокретности и водова, *Службени гласник РС*, бр. 41/2018, 95/2018, 31/2019 и 15/2020.
12. Закон о стечају, *Службени гласник РС*, бр. 104/2009, 99/2011 – др. закон, 71/2012 – одлука УС, 83/2014, 113/2017, 44/2018 и 95/2018.
13. Закон о хипотеци, *Службени гласник РС*, бр. 115/2005, 60/2015, 63/2015 – одлука УС и 83/2015.
14. Закон о судовима Републике Хрватске, *Народне Новине*, бр. 28/2013, 33/2015, 82/2015, 82/2016, 67/2018, 126/2019, 130/2020.
15. Закона о Финанцијској агенцији, прочишћени текст, *Народне Новине*, бр. 117/01, 60/04, 42/05.
16. Закон о Уписнику судских и јавнобијележничких осигурања тражбина вјерованика на покретним стварима и правима, *Народне Новине*, бр. 121/05.
17. Закон о provedби оврхе на новчаним средствима, *Народне Новине*, бр. 68/18, 02/20, 46/20, 47/20.
18. Закона о престанку важења Закона о јавним овршитељима, *Народне Новине*, бр. 112/2012-2423.
19. Јавноизвршитељска тарифа, *Службени гласник РС*, бр. 93/2019.
20. Кривични законик, *Службени гласник РС*, бр. 85/2005, 88/2005 – испр., 107/2005 – испр., 72/2009, 111/2009, 121/2012, 104/2013, 108/2014, 94/2016 и 35/2019.
21. Овршни закон, прочишћени текст, *Народне Новине*, бр. 112/2012, 25/2013, 93/2014, 55/2016, 73/2017, 131/2020.
22. Овршни закон, прочишћен текст, *Народне Новине*, бр. 57/1996, 29/1999, 42/2000, 173/2003, 194/2003, 151/2004, 88/2005, 121/2005, 67/2008, 139/2010.
23. Овршни закон, прочишћен текст, *Народне Новине*, бр. 139/2010, 125/2011, 150/2011, 154/2011, 12/2012, 70/2012, 80/2012 – в. Одлука Уставног суда Хрватске, број: У-І-1988/2011 и др. од 2012.
24. Правилник о процени вредности непокретности, *Службени гласник РС*, бр. 113/2014.
25. Правилник о организацији и поступку електронског јавног надметања, *Службени гласник РС*, бр. 14/2020.
26. Устав Републике Србије, *Службени гласник РС*, бр. 98/2006.
27. Устав Републике Хрватске, *Народне Новине*, бр. 85/2010-2422.



## ***Судска пракса***

Виши суд у Панчеву, Гж.бр. 2367/10 од 7. децембра 2010.

Решење Вишег суда у Чачку, Гж. 207/10 од 3. марта 2010.

Решење Вишег суда у Београду, Гж. 8116/16 од 24. августа 2016.

Одлука Уставног суда Србије, Уж. 341/08 од 17. 2. 2011.

## ***Интернет адресе***

- Комора јавних извршитеља, <https://www.komoraizvrsitelja.rs/>
- Људска права у Србији. (2019). *Београдски центар за људска права*. (електронска верзија). преузето 05.01.2021. <http://www.bgcentar.org.rs/bgcentar/wp-content/uploads/2014/01/Ljudska-prava-u-Srbiji-2019.pdf>
- Бодирога, Н. (2019). *Водич за примену Закона о изменама и допунама Закона о извршењу и обезбеђењу*. (електронска верзија). преузето 10.09.2021. <https://www.mpravde.gov.rs/files/Vodic%20za%20primenu%20Zakona%20o%20izmena%20i%20dopunama%20Zakona%20o%20izvrsenju%20i%20obezbedjenju.pdf>
- Правна база Paragraf Lex
- Манојловић-Андрић, К. Милутиновић, Љ. Андрејевић, С. Родић, В. Кршикапа, М. Бајић, М. (2018). *Критеријуми за оцену повреде права на суђење у разумном року*. (електронска верзија). Преузето 02.02.2021. <https://rm.coe.int/kriterijumi-za-ocenu-povrede-prava-na-sudjenje-u-razumnom-roku/16808c5848>

## VIII SAŽETAK

Рад је посвећен начелима поступка извршења на непокретностима, као једном од средстава извршења ради намирања новчаног потраживања извршног повериоца. Специфичност овог средства извршења огледа се у томе што је предмет извршења непокретност, као највреднији део имовине извршног дужника. Зато ово средство извршења представља највеће задирање у право сваког лица на мирно уживање имовине, које је гарантовано Уставом Републике Србије и чланом 1 Првог протокола уз Европску конвенцију о људским правима и основним слободама. То је и разлог што се по правилу користи као последње средство извршења, када се другим средствима не може намирити потраживање извршног повериоца. Начела извршног поступка одговарају општим начела грађанског процесног права, с тим да нека од ових начела имају битно другачији значај и конкретизацију у односу на истоимена начела која важе у парничном поступку, имајући у виду циљеве правне заштите које се у њему пружа. Постоје, такође, и нека начела која су својствена само поступку извршења. Као што су на пример начело формалног легалитета, начело хитности, начело сразмере, итд. У поступку извршења на непокретностима процесна начела су конкретизована прописивањем одговарајућих правила и представљају руководне принципе за поступање свих учесника у овом поступку.

У раду су анализирана начела поступка извршења на непокретностима у Републици Србији и Републици Хрватској. На избор држава чији ће законска решења бити предмет компаративне анализе утицала је чињеница да је у Републици Србији и Републици Хрватској све до престанка постојања СФРЈ примењиван Закон о извршном поступку из 1978. године, а обе државе су више пута новелирале законе којима је регулисан поступак извршења на непокретностима, при чему је Република Хрватска, као чланица Европске уније, своје извршно законодавство хармонизовала са европским стандардима који у овој области важе. У раду је такође изложен и историјски осврт на прописе којима је било регулисано извршење на непокретностима у праву Републике Србије и Хрватске, као и сам ток поступка извршења на непокретностима у Републици Србији у контексту конкретизације процесних начела. Циљ обраде теме је био утврђивање да ли се и по чему начела поступка извршења на непокретностима која се примењују у Републици Србији разликују у односу на начела поступка извршења на непокретностима у Републици Хрватској. У том смислу у истраживању су коришћени следећи методи: нормативно –

правни метод, историјско – правни метод, упоредно – правни метод, као и аналитички, синтетички и дескриптивни метод.

Истраживањем теме утврђено је да се начела поступка извршења на непокретностима и начин њихове конкретизације у правном систему Србије и Хрватске, не разликују у великој мери, да је конкретизацијом начела поступка извршења обезбеђена делотворна заштита основних људска права извршног дужника гарантована Уставима Србије и Хрватске и Европском конвенцијом за заштиту људских права и основних слобода и да правила, онако како су пројектована, омогућавају брзо и ефикасно намирење потраживања извршног повериоца.

**Кључне речи: извршење на непокретностима, начела поступка извршења на непокретностима, извршни поступак, историја извршног поступка.**

## VIII SUMMARY

### **PRINCIPLES OF THE REAL ESTATE ENFORCEMENT PROCEEDINGS IN LEGAL SYSTEMS OF SERBIA AND CROATIA: A COMPARATIVE ANALYSIS**

The work is devoted to the principles of execution procedures on real estate, as one of the means of execution to settle the monetary receivables of the executive creditor. The specificity of this execution asset is reflected in the fact that the subject of execution is real estate, as the most valuable part of the executive debtor's assets. Therefore, this means of enforcement is the greatest encroachment on the right of every person to peaceful enjoyment of his possessions, which is guaranteed by the Constitution of the Republic of Serbia and Article 1 of the First Protocol to the European Convention on Human Rights and Fundamental Freedoms. This is why, as a rule, it is used as a last resort, when other means cannot settle the executive creditor's claim. The principles of executive proceedings correspond to the general principles of civil process law, but some of these principles have significantly different significance and concretization to the same principles that apply in litigation, given the legal protection objectives provided in it. Some principles are unique only to the execution process. For example the principles of formal legality, the principles of urgency, the principles of proportion, etc. In the real estate execution process, the process

principles are concretized by prescribing the appropriate rules and are the guiding principles for the conduct of all participants in this procedure.

The work analyzes the principles of execution procedures on real estate in the Republic of Serbia and the Republic of Croatia. The choice of states whose legal solutions will be subject to comparative analysis was influenced by the fact that the Law on Executive Procedure of 1978 was applied in the Republic of Serbia and the Republic of Croatia until the end of the existence of the SFRY, and both states repeatedly novel laws regulating the execution procedure on real estate, whereby the Republic of Croatia, as a member of the European Union, harmonized its executive legislation with the European standards that apply in this area. The aim of processing the topic was to determine whether and by what the principles of execution procedures on real estate applied in the Republic of Serbia differed from the principles of execution procedures on real estate in the Republic of Croatia. In this sense, the following methods were used in the research: normative – legal method, historical – legal method, side by side – legal method, as well as analytical, synthetic, and descriptive method.

Research on the topic found that the principles of execution procedures on real estate and the manner of their concretization in the legal system of Serbia and Croatia do not differ greatly, that the concretization of the principles of execution procedure stipulates effective protection of the basic human rights of the executive debtor guaranteed by the Constitutions of Serbia and Croatia and the European Convention for the protection of human rights and fundamental freedoms, and that the rules, as designed, enable the quick and efficient settlement of the executive creditor's receivables.

**Key words: execution on real estate, principles of execution on real estate, executive proceedings, history of executive proceedings.**

## IX БИОГРАФИЈА

Зовем се Јован Јовановић. Рођен сам у Лесковцу 01.01.1996. године. Основну школу завршио сам у Лесковцу, након чега сам уписао Средњу економску школу „Ђука Динић“ у Лесковцу. Средњу школу сам завршио са одличним успехом и Вуковом дипломом 2014. године.

Правни факултет у Нишу уписао сам 2014. године. У току студирања на Правном факултету у Нишу био сам учесник пројекта „Практични правници“. У току школовања на факултету био сам корисник студентске стипендије Републике Србије и добитнике награде за младе таленте града Лесковца.

Правни факултет у Нишу завршио сам 2019. године са просечном оценом 9,20, а након завршетка основних академских студија, праксу у трајању од 2 године, обавио сам као судијски приправник – волонтер у Основном суду у Лесковцу.

Октобра 2020. године, након завршених основних академских студија уписао сам мастер студије као буџетски корисник на Правном факултету у Нишу, на грађанско - правном смеру, са просечном оценом 10,00.

Дана 29.09.2021. године положио сам правосудни испит и од 04.10.2021. године запошљен сам у Основном суду у Лесковцу на позицији судијског помоћника – сарадника на пословима израде нацрта одлука, брисања условних осуда и обављање осталих послова по налогу председника суда, за председника суда – кривичног већа из члана 21 став 4 ЗКП.

Говорим српски и енглески језик. Поседујем возачку дозволу Б категорије.