

УНИВЕРЗИТЕТ У НИШУ

ПРАВНИ ФАКУЛТЕТ

МАСТЕР РАД

тема:

НАЧЕЛА И ТОК ПОСТУПКА ИЗВРШЕЊА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА

Ментор:

Проф. др Невена Петрушић

Студент:

Радмила Миленковић

Број индекса: М 029/12

**У Нишу,
април 2014. године**

1. УВОД

Извршни поступак је посебан грађански судски поступак намењен коначном остваривању потраживања извршног повериоца. Кроз извршни поступак као последњу и завршну етапу у пружању правне заштите, факта се саображавају праву и на тај начин успоставља законитост у фактичким животним односима. Без ефикасног извршног поступка губе смисао сви остали поступци који му претходе.

Проблеми везани за извршни поступак нису привукли већу пажњу теоретичара грађанског процесног права. Мало је радова у којима се законска решења и релеватни правни институти критички анализирају и теоријски разматрају, а највећи број радова и уџбеника садржи само интерпретацију законских прописа. Супротно томе, судска пракса показује да су у извршном поступку и даље отворена многа питања, а у судовима у Србији управо су најоптерећенија извршна одељења. Зато и не чуди да се често извршна одељења означавају и као „уско грло“ правосуђа.¹ Због дугог трајања извршних поступака грађани Републике Србије поднели су Европском суду за људска права велики број представки, позивајући се на повреду права на суђење у разумном року, гарантовано чл. 6. Европске конвенције за заштиту људских права и основних слобода.² Поред тога и Уставни суд Републике Србије је поступајући по уставним

¹ „Пред Првим основним судом у Београду је рекордних 10.261 предмета који чекају на извршење дуже од две године што је *prima facie* у супротности са чланом 6 Европске конвенције. Пред Другим основним судом је чак 2.415 предмета који чекају на извршење дуже од две године, а пред Основним судом у Новом саду 622 предмета. Изузетно лоши резултати, с обзиром на величину подручја које покрива, забележени су у Основном суду у Крагујевцу где на извршење дуже од три године чека чак 4.483 предмета. При томе треба имати на уму да је чак 633 од ових предмета старије од 10 година, што је далеко најлошији резултат међу судовима који су били обухваћени овим истраживањем. Ни у Нишу стање није много боље. Тамо на извршење дуже од три године чека 4.156 предмета, али „само“ 123 међу њима је старије од 10 година. Ово су изузетно забрињавајући резултати. Да би се разумела озбиљност добијених резултата, прво треба имати у виду да се ради о свега 5 од укупно 37 основних судова (истина највећих). Само ових пет судова није успело да изврши више од 30.000 извршних предмета који су старији од 2 године (треба имати на уму да су истраживањем у Крагујевцу и Нишу обухваћени само извршни предмети старији од 3 године). Иако је у огромној већини ових предмета извршни поверилац неко од јавних предузећа (Електропривреда, комунална предузећа и сл), потпуно је извесно да је међу овим предметима најмање 10% оних у којима би се сигурно нашла повреда члана 6 Европске конвенције због неизвршења уколико би се извршни повериоци обратили Европском суду.” Стр.162-163 Извештаја Београдског центра за људска права за 2012. годину, док подаци за 2013. годину још нису доступни.

² Грађани Србије су до краја 2013. године поднели Европском суду за људска права у Стразбуру укупно 20 584 представки, од чега је суд за сада нашао у 85 предмета да је Република Србија повредила неко од права загарантованих Конвенцијом. (http://www.echr.coe.int/Documents/Stats_violation_1959_2013_ENG.pdf) Због одуговлачења са спровођењем извршења Република Србија је изгубила више спорова. У Пресуди Европског суда за људска права у предмету Р. Качапор и друге подносиоце представки против Србије, представке бр. 2269/06, 3041/06, 3042/06, 3043/06, 3045/06 и 3046/06 од 15. јануара 2008. године, објављена у "Сл. гласнику РС", бр. 14/2008 од 5. фебруара 2008. године утврђено је да: „Пропуст државе да изврши правноснажне пресуде донете у корист подносиоце представки, при чему период измирења дуга у предметима траје између две године и три месеца и три године и осам месеци од када је Србија

жалбама грађана утврђивао повреде Уставом загарантованих права грађана управо због одуговлачења у спровођењу извршних поступака.³

У протеклих десетак година регулisaње грађанског судског извршног поступка било је предмет више законских текстова, од којих су неки важили у кратком временском периоду.⁴ Упоредо са овом регулативом доношени су закони⁵ којима су уређиване различите форме вансудског извршења одређених грађанскоправних потраживања обезбеђених залогом. Овако динамична законодавна активност у материји извршног поступка изражавала је идеју да су, до тада важећа решења превазиђена и неефикасна са веома сложеним и компликованим формама поступања, које, неретко, обесмишљавају овај вид правне заштите. Из истих разлога је и реформа извршног поступка, извршена 2011. године доношењем Закона о извршењу и обезбеђењу⁶ (у даљем тексту ЗИО) пре свега била усмерена на подизање ефикасности

ратификовала Конвенцију 3. марта 2004. године представља, по оцени Суда, повреду члана 6. став 1. Конвенције који обезбеђује заштиту права на суђење у разумном року, односно представља повреду њиховог права на мирно уживање имовине, које се гарантује чланом 1. Протокола 1. Конвенције.“

³ „Повређено је право на суђење у разумном року када извршни суд није предузео све радње на које је по закону био обавезан како би се извршење одређено решењем суда спровело до краја у оквиру разумног рока.“ (Одлука Уставног суда Србије, Уж. 414/08 од 17. 3. 2010);

„Повређено је право на суђење у разумном року када су због неделотворног и крајње неодговорног поступања суда "затурени" списи предмета, тако да поступак извршење траје дуже од шест година и још увек није окончан.“ (Одлука Уставног суда Србије, Уж. 630/08 од 8. 7. 2010);

„Неспровођење извршења судске одлуке којом је то потраживање досуђено, представља повреду права на мирно уживање имовине зајемченог чланом 58. став 1. Устава Републике Србије.“ (Одлука Уставног суда Србије, Уж. 1385/09 од 25. 11 2010)

⁴ Насупрот томе, све до доношења Закона о извршном поступку из 1978. године (Службени лист СФРЈ, бр: 20/1978, 6/1982, 74/1987, 57/1989, 27/1990, 35/1991, 27/1992, 31/1993.) примењивана су, на основу Закона о неважности правних прописа донетих пре 6.априла и за време непријатељске окупације (Службени лист ФНРЈ, бр: 86/1946) правна правила Закона о извршењу и обезбеђењу Краљевине Југославије из 1930. године (Службене новине, бр: 131 XXXIX) уз неколико прописа којима је парцијално регулисана материја извршења: Уредба о поступку ради извршења над имовином страних држава у ФНРЈ (Службени лист ФНРЈ, бр: 39/1952) и Закон о извршењу ради намирења новчаних потраживања корисника друштвених средстава (Службени лист ФНРЈ, бр: 52/1971). Наведени Закон је важио до 2000. године када је донет Закон о извршном поступку (Службени лист СРЈ, бр: 28/2000, 73/2000, 71/2001), а затим четири године касније нови Закон о извршном поступку (Службени гласник РС”, број 125/2004). Сви ови законски текстови су заснивани на идеји да је раније важећа регулатива застарела и превазиђена па је треба заменити новом и успешнијом.

⁵ Закон о хипотеци ("Сл. гласник РС", бр. 115/2005) и Закон о заложним правима уписаним у регистар ("Службени гласник РС", бр. /2003, 61/2005, 64/2006 - испр. и 99/2011 - др. закон)

⁶ Закон о извршењу и обезбеђењу ("Сл. гласник РС", бр. 31/2011 и 99/2011 донет је 09. маја 2011. године и објављен је у Службеном гласнику РС бр. 31/2011 од 09.05.2011. године. Ступио је на снагу 17. маја 2011. године, а почео је да се примењује по истеку четири месеца од тог датума, осим одредаба које се односе на извршитеље које су почеле да се примењују по истеку једне године од дана ступања на снагу Закона. Поред ЗИО постоје и други законски прописи којима се директно или индиректно уређује ова материја (Закон о парничном поступку, Закон о хипотеци, Закон о заложном праву на покретним стварима уписаним у регистар, Закон о одузимању имовине проистекле из кривичног дела и сл.). Почетком примене овог Закона престао је да важи Закон о извршном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 125/2004) и одређено је да се започето спровођење извршења окончава по одредбама Закона о извршењу и обезбеђењу.

овог поступка⁷ и отклањање недостатака због којих је претходни Закон о извршном поступку био критикован. У питању су решења којима се снажније подржава позиција извршног повериоца и идеја ефикаснијег и економичнијег остваривања овог вида правне заштите.

Извршење се може спроводити различитим средствима и на различитим предметима. При томе, посебно је карактеристично извршење на непокретностима које представља посебно средство извршења и подразумева принудну продају непокретности у циљу уновчавања њене вредности и намирења поверилаца. Да ли ће се извршење спроводити на непокретности извршног дужника или некој његовој другој ствари или праву (јер дужник за своје обавезе одговара свим стварима и правима која чине његову имовину) зависи од различитих фактора, а највише од воље извршног повериоца који бира оно средство извршења које му омогућава да што пре наплати своје извршно потраживање. Извршење продајом непокретности је по дужника најтеже и најчешће се јавља као последње средство, онда када је извршење немогуће спровести другим средствима. Из тих разлога често означава економски крах извршног дужника.

Овај рад је посвећен управо овом средству извршења, са циљем да се размотре општа и специфична начела на којима је заснован поступак извршења на непокретностима, да се изврши анализа самог тока поступка и размотре његове специфичности. Рад се, стога, састоји из четири целине.

У уводном делу рада размотрен је појам и опште карактеристике извршног поступка, укључујући и појам средства и предмета извршења.

Тежиште рада је на начелима поступка извршења на непокретности, која треба да усмеравају поступање суда и извршитеља у поступку, и то, између осталих, начело сразмерности, социјалног поступања, диспозиције, начело временског редоследа, начело ефикасности, начело економичности и начело службеног кретања поступка.

Након обраде начела поступка извршења на непокретностима, део рада посвећен је непокретности као предмету извршења. У вези са тим, у контексту теме рада, размотрен је и појам непокретности, имајући у виду законске прописе као и схватање теорије.

⁷ Томе треба да допринесе увођење нових правила о достављању (чл.29.), одређивање приговора као јединог правног лека у извршном поступку (чл.39.) о коме одлучује веће од троје судија истог суда, без учествовања другостепеног суда у поступку одлучивања (чл.41.), забрана вршења вештачења (чл.30.) и др. Најзначајнија новина је увођење професије извршитеља(чл.2.ст.2. и ст.4.) Тако је у надлежности суда одлучивање о предлогу за извршење (осим по предлогу за извршење на основу веродостојне исправе ради остваривања новчаног потраживања за извршене комуналне и сличне услуге, када поступа извршитељ), а спровођење извршења односно обезбеђења може бити у надлежности суда или извршитеља. Тиме се успоставља двојни систем у односу на фазу спровођења извршења.

У завршном делу рада размотрене су карактеристике и ток поступка извршења на непокретности. Паралелно са овим, у раду су критички анализирани односи извршног повериоца и дужника у овом поступку, њихова права и обавезе, као и питања која се тичу равнотеже између права извршног повериоца и извршног дужника.

На крају рада у оквиру закључних разматрања сумирани су резултати истраживања.

У истраживању су коришћени историјско - правни метод који обезбеђује сагледавање развоја и промене прописа у области извршења у вези са економским и политичким приликама, догматско-правни метод који омогућава утврђивање садржине и значења законских норми којима је регулисан поступак који је предмет овог рада, као и метод студије случаја.

2. ИЗВРШНИ ПОСТУПАК

2.1. Појам и циљ извршног поступка

Поступак извршења спроводи се када је у једном претходно вођеном поступку на ауторитативан и несумњив начин утврђено постојање повериоцевог потраживања тако што се применом метода директне или индиректне принуде према дужнику факта саображавају праву и тако право остварује у фактичким друштвеним односима. (Станковић, Г., 2007:127-128)

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

У римском праву извршни поступак је био самосталан у односу на парнични, и покретао се посебним тужбама допуштеним само ради принудног извршења. Током средњег века, до кодификација грађанских судских поступака, положај извршног поступка се променио и он је сматран углавном обичним наставком парничног поступка. У кодификацијама извршеним у 19. веку, извршни поступак је уређиван у истом законском акту којим је уређен и парнични, али има и случајева да су ова два поступка уређена у различитим законима. Сама по себи, чињеница да су оба поступка уређена у једном или два закона, данас нема одлучујући значај за теоријски одговор на

питање о самосталности извршног поступка у односу на парнични.⁸ Код нас, још од краја 19. века преовлађује став да се извршни поступак сматра посебним у односу на парнични, највише зато што се као извршне исправе могу појавити и одлуке које не потичу од парничног суда (Познић, Б., Ракић Водинелић, В., 2010:480).

Наиме, уколико дужник у париционом року не испуни своју обавезу и поверилац не оствари своје потраживање настаје потреба за принудним извршењем. Да би остварио своје потраживање утврђено правноснажном и извршном одлуком⁹, поверилац треба да покрене судски извршни поступак и да захтева да се спроведе поступак извршења ради дефинитивног остварења његовог потраживања.

У извршном поступку се не извршавају само одлуке суда донете у парничном поступку, него и оне које су донете у другим поступцима. Осим тога, својство извршне исправе 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, регистар финансијског лизинга, уговора о хипотеци или на основу заложне изјаве која је сачињена сагласно прописима којима се уређује хипотека. (Кеча, Р., 2012: 160)

ЗИО таксативно одређује шта се све сматра извршном исправом: 1) правноснажна одлука суда и судско поравнање, као и други акти странака који су законом изједначени са судским поравнањем; 2) правноснажна, односно коначна одлука донета у управном и прекршајном поступку и поравнање у управном поступку, ако гласе на испуњење новчане обавезе и ако посебним законом није другачије одређено; 3) извод из регистра заложних права на покретним стварима и правима и извод из регистра финансијског лизинга који садржи податке о уговору о финансијском лизингу и предмету финансијског лизинга; 4) уговор о хипотеци,

⁸ Ако се однос парничног и извршног поступка посматра са чисто нормативне тачке становишта, долази се до закључка да други није просто продужење првог. Телеолошко посматрање, међутим, упућује на закључак да две процедуре чине једну целину: и парница и принудно извршење имају исти крајњи циљ-заштиту поретка субјективних права. (Познић, Б., 1970: 401)

⁹ Судска одлука којом је наложено испуњење потраживања, извршна је ако је постала правноснажна и ако је протекао рок за добровољно испуњење, односно наступио услов одређен том одлуком, осим када је законом другачије прописано. Рок за добровољно испуњење тече од дана достављања одлуке извршном дужнику, а завршава се протеком последњег дана рока одређеног судском одлуком, ако законом није другачије одређено. Судска одлука којом је наложено трпљење или нечињење извршна је кад постане правноснажна, осим ако је у извршној исправи одређен рок за усклађивање понашања извршног дужника с том обавезом. (Чл.15. ст.1 и 2. ЗИО)

односно заложна изјава, сачињена сагласно прописима којима се уређује хипотека¹⁰; 5) усвојен план реорганизације у стечајном поступку, чије је усвајање потврђено одлуком суда; 6) извршна одлука која је потврђена као Европска извршна исправа; 7) друга исправа која је законом одређена као извршна исправа.¹¹ Да би се извршење дозволило извршна исправа мора да буде подобна за извршење.¹²

Извршење ради остваривања новчаног потраживања одређује се и на основу веродостојне исправе.¹³

На основу свега претходно 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 као и циљ грађанског процесног права уопште: очување и заштита датог правног поретка, ефикасности и важења права. (Воргић, Н., 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, Н., 2005: 15)

Неефикасан и спор извршни поступак доприноси појединачном незадовољству због немогућности реализације и заштите одређеног права, а у ширем смислу доводи до много озбиљнијих проблема који се, у крајној линији, могу манифестовати кроз општу кризу правног система због његове неефикасности, нефункционисања и његовог непоштовања. (Николић, Р., 1998: 284)

2.2. Средства и предмети извршења

Да би се извршно потраживање намирило, користе се одређена законом предвиђена средства извршења, која су одређена према предмету извршења. Средства извршења су скуп извршних радњи, које су потребне да би се одређени извршни захтев остварио из становитог извршног предмета. (Цуља, С., 1938: 52)

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

¹¹ Члан 13. ЗИО.

¹² „Извршна исправа је подобна за извршење ако су у њој назначени извршни поверилац и извршни дужник, предмет, врста, обим и време испуњења.“ (Решење Општинског суда у Нишу И. 5474/08, од 12. августа 2008. и Решење Округног суда у Нишу Гж. 3919/08, од 15. октобра 2008)

¹³ Шта је све веродостојна исправа, одређује чл. 18. ЗИО, а члановима 37, 46-49. Закон регулише поступање суда када је извршење предложено на основу веродостојне исправе.

Закон о извршењу и обезбеђењу средства извршења дефинише као извршне радње којима се по закону потраживање принудно остварује.¹⁴

Средства извршења ради остварења новчаног потраживања су: продаја покретних ствари, продаја непокретности, пренос новчаног потраживања, пренос потраживања за предају покретних ствари или непокретности, уновчење других имовинских права, пренос средстава која се воде на рачуну код банке, продаја акција и продаја удела у привредним субјектима.

Средства извршења ради остварења неновчаног потраживања су: предаја покретних ствари, испражњење и предаја непокретности, извршење обавезе чињењем, нечињењем или трпљењем, извршење одлука из породичних односа, извршење ради враћања запосленог на рад, извршење одлуке о деоби ствари, упис у јавне књиге и издејствовање изјаве воље.

Предмети извршења су ствари и права на којима се по закону може спровести извршење ради остваривања потраживања. То значи да предмет извршења може бити свака ствар у својини извршног дужника или имовинско право док су од извршења искључене ствари изван промета, оне ствари које закон изричито искључује и објекти, оружје и опрема намењеној одбрани и безбедности државе.¹⁵

Када је у питању извршење ради намирења новчаног потраживања, извршење се спроводи на стварима и правима јер се могу лако претворити у новац. Добијени новчани износ ће након тога у ствари постати предмет извршења ради намирења новчаног потраживања. Због тога се овакав начин извршења назива посредним предметом извршења. (Лазаревић, Д., 2012: 78)

Закон је, поштујући начело диспозиције странака, оставио на вољу повериоцу да одреди средство извршења. Интерес повериоца је да што пре, на што једноставнији начин 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, В., 1979: 340)

Међутим, дешава са да извршни дужник нема стална примања или да је потраживање повериоца толико, да вишеструко премашује дужникове приходе, тако да повериоци приступају продаји дужникове имовине, најчешће његових покретних ствари или непокретности.

¹⁴ Члан 19. ст.1. ЗИО

¹⁵ Члан 19. ст.4, 5 и 6. ЗИО

Извршење на непокретним стварима извршног дужника ради намирења новчаног потраживања извршног повериоца представља посебно средство извршења. Ово средство извршења обухвата низ законом предвиђених радњи којима се путем принуде намирује потраживање извршног повериоца.

Извршење на непокретностима за повериоце може бити једно од најсигурнијих средстава извршења, јер некретнине не нестају и није их могуће прикрити, а притом имају стабилну вредност. Ипак, чињеница је да извршење на непокретностима дуго траје, јер је повезано са низом радњи извршења које захтевају и плаћање трошкова. Стога повериоци предлажу ово средство извршења тек ако је висина њихових потраживања велика, или из других разлога намирење продајом покретности или преносом новчаног потраживања дужника није могуће. (Планојевић, Н., 2001:123)

Са друге стране, извршење продајом непокретности је по дужника најтеже и најчешће се јавља као последње средство, онда када је извршење немогуће спровести другим средствима. Из тих разлога често означава економски крах извршног дужника.¹⁶

3. НАЧЕЛА ПОСТУПКА ИЗВРШЕЊА НА НЕПОКРЕТНОСТИ

У извршном поступку, поред универзалних процесних начела¹⁷ која се сходно примењују у извршном поступку, као што су нпр. начело савесног коришћења процесних овлашћења, начело забране злоупотребе процесних овлашћења и др. важе и специфична начела која су карактеристична за извршни поступак.

Начела извршног поступка изражавају основне карактеристике извршне процедуре.¹⁸ Од начела извршног поступка за повериоце су од највећег значаја начело хитности, начело ефикасности, начело службеног кретања поступка и начело временског приоритета. Са друге стране, за дужника највећи значај имају начело социјалног поступања и начело сразмерности.

¹⁶ Извршење продајом непокретности, нарочито кад су у питању непокретности у којима дужник станује са породицом, често је и медијски пропраћено, па нису ретки наслови како су породице „завршиле на улици“. Принудна продаја куће због дуга јавља се и као мотив у књижевним делима. Једно од најпознатијих дела у српској књижевности је приповетка „Глава шећера“ Милована Глишића.

¹⁷ Начело, максима или принцип јесте мисао водила која се узима да би се ње придржавало у раду управљеном на постизање једног одређеног циља. Процесно начело поставља се да би служило као путоказ приликом остваривања процесних циљева. (Марковић.М., 1973: 73)

¹⁸ „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)

Поред ових начела, постоје и начела која се посебно не наглашавају, али у потпуности прожимају извршни поступак и правни систем у целини. Ради се о начелима која се мењају са развојем друштва и променом друштвеног уређења, а нека од њих представљају велике тековине људске цивилизације као што је начело реалног извршења. Ово начело подразумева да дужник за своје обавезе одговара само својом имовином. Насупрот њему стоји начело личног извршења, код кога дужник за своје обавезе одговара својом личношћу. Принцип специјалне егзекуције захтева да предмет извршења буду индивидуално одређени делови имовине дужника, а у складу са начелом генералне егзекуције¹⁹ извршење се може спровести на целокупној имовини дужника. Начела посредног и непосредног извршења, карактерише опречни став о томе да ли извршење и осигурање треба провести независно од дужника, односно тако што ће се дужник одређеним мерама принуде навести да сам испуни односно створи услове за будуће испуњење потраживања повериоца. (Трива С., Белајац В., Дика М., 1980: 32)

3.1. Начело законског регулисања поступка

Начело законског регулисања поступка представља основно начело извршног поступка па и онда када се извршење спроводи на непокретностима. Да би извршни поверилац намирио своје потраживање утврђено на ауторитативан начин потребно је да затражи интервенцију суда будући да је самопомоћ у остваривању права забрањена. Правилима извршног процесног права законодавац је регулисао поступак принудног извршења да би се елиминисала свака самовоља приликом примене принуде и спречиле нежељене последице које примена принуде може да изазове у фактичким животним односима.

У Републици Србији поступак принудног остварења потраживања уређен је Законом о извршењу и обезбеђењу²⁰.

3.2. Начело диспозиције

Начело диспозиције²¹ подразумева да се поступак извршења покрене по иницијативи овлашћене странке – предлогом извршног повериоца. Извршни поверилац

¹⁹ Ово начело важи у стечајном поступку.

²⁰ Чл. 1. ЗИО

²¹ Чл. 2. ЗИО

може да диспонира предлогом и да га повуче, у целини или делимично, без пристанка извршног дужника. Уколико предлог буде повучен, извршни суд је дужан да обустави извршни поступак. Извршни суд, приликом одлучивања, не може да се креће ни преко ни мимо предлога извршног повериоца, па се зато од повериоца очекује активно учествовање у поступку.²² Својеврсан вид диспозитивних овлашћења извршног повериоца представља могућност избора између спровођења извршења од стране суда и извршења које врши извршитељ.²³

Изузетно, поступак се покреће по службеној дужности када се ради о извршењу новчаних, процесних казни или ради наплате трошкова извршног поступка насталих поводом поступка који се спроводе по службеној дужности.

Извршни поверилац у предлогу за извршење мора да наведе средство извршења.²⁴ Изузетно, извршни поверилац у предлогу за извршење може да захтева да се извршење спроведе на целокупној имовини извршног дужника или ако уз предлог поднесе захтев за добијање изјаве о имовини извршног дужника без навођења средстава и предмета извршења, суд одређује извршење, односно обезбеђење без навођења средстава и предмета извршења.²⁵ Треба подсетити, да извршни дужник за своје обавезе одговара целокупном својом имовином, а не само једним њеним делом. Након идентификовања имовине извршног дужника, закључком ће се одредити средства и предмет извршења.²⁶

Кад се извршење одређује на предлог извршног повериоца, суд одређује извршење оним средством и на оним предметима који су наведени у предлогу за извршење. Извршни поверилац у предлогу за извршење може да предложи више средстава и више предмета извршења и суд може донети решење о извршењу

²² „Извршни поверилац је у обавези да активно учествује у извршном поступку, односно да поступа по налозима суда како би се извршење могло спровести, што у конкретној ситуацији значи да обезбеди присуство бравара или да обавести суд да није у могућности да поступи по овом налогу, у ком случају би суд обавезао извршног повериоца да предујми трошкове потребне за ангажовање бравара, сходно одредби члана 43. став 1. Закона о извршном поступку, како би се обезбедило његово присуство које је неопходно за спровођење извршења.“ (Решење Вишег суда у Новом Саду, Гж. 1360/10 од 2. 9. 2010)

²³ У теорији се право избора повериоца да ли ће извршење поверити суду или приватном извршитељу назива принцип ексклузивности. (Станковић, Г., Боранијашевић, В., 2012: 23) Законом је предвиђено (чл. 35.ст.6.ЗИО) да је поверилац дужан да у предлогу за извршење наведе да ли ће извршење спроводити судски или приватни извршитељ, осим у оним извршним правним стварима у којима је суд искључиво надлежан и за одређивање и за спровођење извршења.

²⁴ „Извршни поверилац не може да буде ограничен у избору средстава и предмета извршења без обзира да ли је исти суд надлежан за спровођење извршења.“ (Решење Вишег трговинског суда, Иж. 1152/07 од 22. 5. 2007. године)

²⁵ ЗИО за разлику од ранијих закона о извршном поступку не предвиђа да у решењу о извршењу морају бити означени средства и предмет извршења. Међутим, они морају бити наведени у решењу о извршењу, уколико су означени у предлогу за извршење.

²⁶ Члан 20. ст.3. ЗИО

одређујући извршење свим тим средствима, а може ограничити извршење само на нека од њих. Ако предложи више средстава извршења дужан је да назначи и њихов редослед по коме ће суд поступити.²⁷ Којим ће средством започети спровођење извршења зависи од процене којим средством се потраживање може брже и ефикасније намирити и са што мање трошкова.²⁸

У току поступка поверилац може променити средство извршења. Промена подразумева одређивање новог средства извршења у односу на оно које је било одређено решењем или она која су била одређена решењем о извршењу. На пример, ако је извршење одређено на покретним стварима извршни поверилац у току поступка може предложити да се уместо тог средства одреди извршење на непокретности, у ком случају ће суд закључком и променити средство и предмет извршења. У току поступка извршења ради остварења новчаног потраживања поверилац је овлашћен да измени средство и предмет извршења од онога за које се у предлогу определио, ако је то у интересу ефикаснијег и целисходнијег спровођења и окончања поступка, односно када средство и предмети који су одређени нису били довољни за потпуно намирење целокупног потраживања извршног повериоца.²⁹

Законом о извршном поступку из 2004. године било је предвиђено да су странке дужне да ставе предлог за промену средства извршења најкасније до отпочињања спровођења извршења³⁰, односно средство извршења се могло заменити уколико

²⁷ „Дозвољено је у извршном поступку тражити извршење предлажући више средстава извршења, тако што ће се наредно предложено средство извршења применити уколико се извршење претходно предложеним средством не може спровести. „ (Решење Вишег трговинског суда, Иж. 2441/2009 од 17.9.2009. године)

„Ако је у предлогу за извршење, извршни поверилац предложио више средстава извршења у редоследу и суд решењем одредио такво извршење, на захтев повериоца се по делимично спроведеном извршењу првоозначеним средством, п оступак спровођења наставља другим средствима наведеним у решењу.“ (Из решења Вишег трговинског суда, Иж. 832/09 од 31.03.2009)

²⁸ Законом о извршном поступку из 1978. године код извршења на друштвеним средствима поверилац није био слободан да бира средство извршења према свом опредељењу, нити је могао одмах да предложи више средстава извршења. Закон је тачно одредио редослед средстава извршења: на новчаним средствима која се воде на рачуну код Службе друштвеног књиговодства (СДК), на покретним стварима и правима, а затим на непокретности. Услов за извршење на непокретним стварима било је да дужник нема или нема довољно новчаних средстава на рачуну код СДК, као и да продајом покретних ствари није било могуће намирити потраживање.

²⁹ „Нема места приговору правноснажно пресуђене ствари када извршни суд по накнадном предлогу повериоца ради остварења новчаног потраживања на основу исте извршне исправе и против истог дужника, одреди извршење путем другог средства извршења.“ (Окружни суд у Ваљеву, Гж.бр.98/85 од 05.02.1985)

³⁰ „Чињеница да се извршни поверилац није у целости намирио, спровођењем извршења на означеном средству извршења из предлога, не утиче на промену прописаног преклузивног рока, у коме извршни поверилац може у току извршног поступка да промени средство извршења, обзиром да члан 8. Закона о извршном поступку на императиван начин регулише рок у коме извршни поверилац може да промени средство извршења и то до момента отпочињања спровођења извршења, или пак омогућава извршном

спровођење извршења предложеним средством није отпочело. Судска пракса није дозвољавала ни допуну средстава извршења.³¹

Насупрот томе ЗИО предвиђа да суд може на предлог извршног повериоца или по службеној дужности, у току поступка и без постављања било каквих рокова, закључком одредити извршење другим средством и на другим предметима извршења уместо оних који су претходно одређени. Фаза поступка у којој се може извршити промена средства и предмета извршења није ограничена. Предвиђено је и да се ради намирења истог потраживања може, на основу закључка, наставити спровођење извршења другим средствима и на другим предметима извршења уместо оних који су претходно одређени.³²

Ново средство или нови предмет извршења се може одредити на два начина: генерички и индивидуално. Генеричко одређивање постоји када се уместо првобитно одређеног средства извршења односно предмета одређене врсте предложи друго средство, односно предмет друге врсте. На пример, када се уместо првобитно одређеног извршења продајом покретних ствари извршног дужника, одреди извршење продајом непокретности извршног дужника. Индивидуално одређивање би постојало када се одреди извршење на другом предмету извршења различитом од онога на којем је извршење било првобитно одређено, независно од тога да ли је нови предмет исте врсте као и првобитни. На пример, када је извршење одређено на одређеној непокретности, па се одреди извршење продајом друге непокретности или продајом одређених покретних ствари извршног дужника.

3.3. Начело официјелности

Суд по службеној дужности изузетно покреће извршни поступак, па је начело официјелности у покретању поступка од малог значаја јер важи само у одређеним

повериоцу да у предлогу означи више средстава извршења.“ (Решење Вишег трговинског суда, Иж. 1032/2008 од 16.4.2008. године)

„Правилно је првостепени суд одбио предлог извршног повериоца да се решење о извршењу измени јер нису испуњени услови из чл. 8. Закона о извршном поступку. Како је у конкретном случају предлог за промену средства извршења стављен после отпочињања спровођења извршења, а то је након безуспешног пописа покретних ствари, то не постоји основ да се дозволи промена средства извршења на предлог извршног повериоца.“ (Решење Окружног суда у Чачку, Гж - 1106/07 од 4. 07.2007.године)

³¹ „Нема одредбе која извршном повериоцу омогућава подношење захтева за допуну средстава извршења у ситуацији када је извршење већ правноснажно одређено на тачно одређеним средствима.“ (Решење Вишег трговинског суда, Иж. 1364/2009 од 4.6.2009. године)

³² Извршни поверилац овакво овлашћење суда или извршитеља може ограничити давањем посебног овлашћења

извршним стварима, кад је то законом одређено (нпр. наплата процесне казне и кад се ради о покретању поступка за добијање изјаве о имовини извршног дужника који се као адхезиони поступак води уз извршни поступак (у извршним поступцима који се покрећу по службеној дужности). Кад суд покреће поступак извршења, он сам одређује средство и предмет извршења.

Међутим, иако се извршни поступак у највећем броју случајева покреће по предлогу повериоца, правило је да се само спровођење извршења одвија по службеној дужности.

Када се извршење одређује на предлог извршног повериоца суд одређује извршење, односно обезбеђење оним средством и на оним предметима који су наведени у предлогу за извршење, али суд има овлашћење да по службеној дужности, у току поступка, закључком одреди друго средство извршења или да извршење одреди на другим предметима уместо на онима који су претходно одређени или да извршење настави другим средствима и на другим предметима извршења уместо оних који су претходно одређени.³³ Извршитељ спроводи извршење на оним средствима и предметима извршења који су наведени у решењу о извршењу, а кад средство и предмет извршења нису наведени, извршитељ спроводи извршење, на основу сопственог закључка, на средствима и предметима извршења којима се најповољније остварује намирeње извршног повериоца, осим кад је извршни поверилац избор средстава и предмета извршења у фази спровођења извршења условио својим одобрењем. У том случају је меродавна воља извршног повериоца, те долази до одступања од начела официјелности.

Када извршни поверилац тражи извршење на целокупној имовини извршног дужника или поднесе захтев за добијање изјаве о имовини извршног дужника без навођења средстава и предмета извршења, извршни суд је овлашћен да сам одреди средства и предмет извршења када буде идентификована имовина извршног дужника.

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, Н., 1978: 20)

³³ Чл.20.ст.3. и 5. ЗИО.

3.4. Начело хитности

Од брзине у спровођењу извршења и остваривања правне заштите зависи не само дефинитивно намирење повериоца, већ и заштита поретка и ауторитет судова као органа државне власти. Законом је изричито прописано³⁴ да је суд дужан да у поступку поступа хитно.³⁵ Начело хитности није само себи циљ, него је само један аспект остваривања идеје о ефикасном и економичном остваривању правне заштите.

Законодавац се није задовољио само тиме да прокламује начело хитности као основни принцип извршног поступка, већ је овај принцип конкретизовао низом законских одредаба. Тако је предвиђено да одлагање у извршном поступку није дозвољено, осим ако Законом није изричито прописано другачије.³⁶ Такође, су прописани рокови који су релативно кратки не само за странке већ и за суд, а када се ради о роковима за суд они се односе не само на одлучивање већ и на рокове за достављање донетих одлука.³⁷ Начело хитности изражено је и кроз рестриктивну примену института враћања у пређашње стање, без обзира на оправданост разлога пропуштања³⁸, немогућност одлагања и продужавања судских рокова.

3.5. Начело формалног легалитета

Начело формалног легалитета је једно од основних начела извршног процесног права. Суштина овог начела је у томе што је извршни суд дужан да донесе решење о извршењу на основу извршне исправе само кад су испуњени законски услови, односно претпоставке за извршење. Начело строгог легалитета односи се и на приватног извршитеља у ситуацији кад му је поверено вршење судске власти.³⁹

³⁴ Чл. 6. ст. 1. ЗИО.

³⁵ „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)

³⁶ Чл. 6. ст. 2. ЗИО

³⁷ Чл. 7. ЗИО

³⁸ Чл. 30. ст. 1. и 2. ЗИО

³⁹ Чланом 8. ЗИО предвиђено је да је суд дужан да донесе решење о извршењу када су за то испуњени законски услови, а да су суд или извршитељ дужни да предузму радње спровођења извршења када су за то испуњени услови. Извршитељ спроводи извршење на основу решења о извршењу осим ако законом није другачије одређено.

Извршни суд се не сме упуштати у евентуално разматрање да ли постоји потраживање утврђено извршном исправом.⁴⁰ Постојање извршног потраживања утврдио је надлежни орган од кога потиче извршна исправа у парничном или неком другом поступку или је закључено поравнање јер су странке мирно решиле спор.⁴¹

Само изузетно, извршни суд се може упустити у испитивање законитости извршне исправе. То произилази из правила⁴² о сходној примени правила Закона о парничном поступку (у даљем тексту ЗПП)⁴³. Одредбом чл. 3. ст.3. ЗПП-а предвиђено је да суд неће дозволити располагања странака која су у супротности са принудним прописима, јавним поретком, правилима морала и добрим пословним обичајима нпр. уколико извршни дужник треба да плати камату која је већа од максималне каматне стопе. Из тог разлога суд не може да примени принуду да би спровео одлуку која је супротна принудним нормама и јавном поретку.⁴⁴ (Станковић Г., Боранијашевић В., 2012: 21)

3.6. Начело временског редоследа намирења

У извршном поступку појављују се ситуације да више поверилаца поставе захтев ради намирења својих новчаних потраживања, против једног дужника и на истом предмету извршења. Конкуренцију њихових захтева по правилу прати колизија њихових интереса, иако тога не мора бити. Зато се правилима извршног поступка

⁴⁰ „Указивање извршног дужника на незаконитост у достављању пресуде на основу које је извршење одређено није разлог који спречава извршење ако је пресуда снабдевена потврдама правноснажности и извршности.“ (Решење Привредног апелационог суда, Иж. 2591/2010 од 17.9.2010. године)

„Да би се на основу извршне исправе могло донети решење о извршењу, мора постојати идентитет садржине обавезе из извршне исправе и траженог извршења.“ (Решење Вишег трговинског суда, Иж. 2114/2009(2) од 19.8.2009. године)

⁴¹ Доминација начела формалног легалитета у извршном поступку, у највећој мери ограничава начело обостраног саслушања странака које у извршном поступку нема ни приближно онај значај које има у парничном поступку. Најпре, суд одлучује о предлогу за извршење, а да се претходно извршном дужнику не даје могућност изјашњавања о том захтеву што се оправдава тиме да је претходно, у поступку из којег потиче извршна исправа, свака од странака већ била у прилици оспорава захтеве противне странке. Наведени приступ се може довести у питање када се извршење одређује на основу веродостојне исправе када извршном дужнику ни у једној од процесних форми није претходно била дата могућност изјашњавања о захтевима извршног повериоца. Ограничење начела обостраног саслушања странака своје оправдање налази у потреби спречавања могућих злоупотреба изражених у актима отуђења или прикривања имовине које би реално стварале опасност осујећења или отежаног извршења одређеног потраживања. (Кеча, Р., 2012:158)

⁴² Чл. 10 ЗИО.

⁴³ „Сл. гласник РС“, бр. 72/2011, 49/2013-одлука УС и 74/2013-одлука УС.

⁴⁴ „Ништав је споразум повериоца и дужника о поравнању прихваћен од стране суда у поступку извршења ради намирења повериоцевог обезбеђеног новчаног потраживања на непокретности дужника, ако приликом закључења поравнања није поштована процедура прописана принудним нормама процесног и материјалног права.“ (Решење Врховног суда Србије, Гзз. 65/2005 од 9.2.2006. године)

посебно уређују тако настали односи између поверилаца према правилима временског редоследа намирења. (Старовић, Б., 1987:39)

Наиме, намирење једног повериоца може да има за последицу да за остале повериоце не преостане ништа за намирење. Због тога је за повериоце од суштинског значаја да себи обезбеде приоритет намирења. За разлику од стечајног поступка (универзална егзекуција) где важи начело заједничког и равномерног намирења, у извршном поступку (сингуларна егзекуција) важи начело првенственог реда. Више поверилаца који остварују своја новчана потраживања према истом дужнику и на истом предмету намирења, намирују се оним редом којим су стекли право да се из тог предмета намире, осим кад је законом другачије прописано.⁴⁵ У том случају важи правило *prior tempore potior iure*, правило о временском приоритету или првенству. Ипак, од наведеног начела законом су прописана поједина одступања и то у виду начела реалног приоритета, начела паритета и начела искључивости.

Начело реалног паритета тиче се првенства у намирењу потраживања. Одређене врсте потраживања намирују се првенствено без обзира на то кад је стечено право на намирење. Потраживања каснијег исплатног разреда намирују се пошто у целости буду намирена потраживања претходног исплатног разреда. Тако се из износа добијеног продајом непокретности намирују првенствено: трошкови извршног поступка и потраживања по основу законског издржавања, уколико је њихово постојање доказано извршном исправом и ако су пријављена најкасније на рочишту за продају. По намирењу ових потраживања, намирују се остала потраживања по редоследу који је прописан законом.

Начело паритета или једнакости предвиђа сразмерно намирење извршних поверилаца који спадају у исти ред намирења за случај да износ добијен продајом није довољан за потпуно намирење.

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, Г., Боранијашевић, В. 2012: 25)

ЗИО одређује редослед поступања тиме што обавезује суд, односно извршитеља да узима предмете у рад по оном редоследу како их је примио осим ако природа

⁴⁵ Чл. 9. ст.1. ЗИО.

потраживања или посебне околности захтевају другачије поступање. Ако одступи од наведеног правила поступајући судија мора саставити службену белешку и затражити писмену сагласност председника суда.

Правило о редоследу поступања само по себи не обезбеђује првенствено намирење оног повериоца који је први покренуо поступак, али му доприноси. Његовом применом тај ће поверилац редовно доћи у ситуацију да се намири пре осталих јер ће пре њих стећи право на намирење. Првенство намирења повериоци остварују према датуму када је извршена забележба решења о извршењу у одговарајућу јавну књигу.⁴⁶

Када се извршење ради намирења новчаног потраживања спроводи на непокретности из износа оствареног продајом, потраживања се намирују по следећем редоследу: 1) трошкови извршног поступка; 2) потраживања по основу законског издржавања, ако се доказују извршном исправом и ако су пријављена најкасније на рочишту за јавну продају. По намирењу наведених потраживања намирују се следећа: 1) потраживања обезбеђена заложним правом; 2) потраживања накнаде за личне службености и стварне терете који се продајом гасе, ако су настали пре покретања извршног поступка; 3) потраживања извршних поверилаца по чијем је предлогу одређено извршење. Заложни повериоци намирују се по реду уписа заложног права, односно стварног терета у одговарајућу јавну књигу. Повериоци који потражују накнаду за личне службености намирују се по реду стицања права службености.

3.7. Начело сразмерности

Поверилац је слободан у избору средстава и предмета извршења. Из тог разлога постоји могућност да поверилац злоупотреби право на избор и захтев за извршење управе и према имовини дужника која има знатно већу вредност од висине укупног потраживања иако може да своје новчано потраживање у потпуности намири и из имовине дужника која је мање вредности.⁴⁷ Начело сразмерности је зато значајно за заштиту извршног дужника, односно његових најважнијих имовинских вредности, од самовоље или немарности извршног повериоца.

⁴⁶ Супротан став: Редослед намирења извршних поверилаца се по правилу одређује моментом уписа заложног права на ствари или праву које је предмет извршења у одговарајућу јавну књигу или одговарајући јавни регистар. (Кеча, Р., 2012: 163-165)

⁴⁷ Ипак, мало је вероватно да ће извршни поверилац уколико дужник има редовне приходе (плату, пензију итд.) предложити извршење на дужниковом стану или кући, али Закон у сваком случају не поставља забрану.

Начело сразмерности је посебан значај имало по Закону о извршењу и обезбеђењу из 1930. године.⁴⁸ Извршни суд је имао дужност да ограничи извршење које је предложено у већем обиму него што је било потребно да се извршни поверилац потпуно намири. Судија је требало да ограничи непотребна извршна средства већ код саме дозволе извршења, а извршни орган да са своје стране ограничи спровођење пленидбе само на онолико извршних предмета колико је потребно за остваривање циља извршења. Уколико је суд, незнајући околности, ипак дозволио више средстава извршења него што је потребно, извршење је касније могао ограничити по предлогу дужника или по службеној дужности, а после претходне усмене расправе са странкама.⁴⁹ Као средство за исправљање грешака, ограничење извршења наступа онда када је извршење спроведено у већем обиму него што је потребно.

Закон о извршном поступку из 1978. године, као и они из 2000. и 2004. године предвиђали су да ће се извршење ради остварења новчаног потраживања одредити и спровести у обиму који је потребан за намирење, односно обезбеђење конкретног потраживања.

Законом о извршењу и обезбеђењу прописана је дужност суда, односно извршитеља, да приликом одређивања средстава и предмета извршења води рачуна о сразмерности између висине потраживања које треба намирити и средстава и предмета извршења.⁵⁰ Реч је одредби императивног карактера која ствара обавезу суду, односно извршитељу да по службеној дужности пази да се извршење не спроводи у обиму већем од оног који је неопходан за намирење потраживања.⁵¹

Кад се извршење одређује на предлог извршног повериоца, суд одређује извршење на оним стварима и правима који су наведени у предлогу за извршење.⁵² Извршни поверилац може да предложи и више средстава извршења у ком случају суд

⁴⁸ §19. и §28. предвиђали су: Допуштено је употребити више средстава извршења, али суд може дозволу ограничити на једно или на неколико предложених средстава извршења кад већ из самог предлога за дозволу извршења очевидно произилази да је већ једно или неколико предложених средстава извршења довољно да се потпуно намири тражилац извршења. Извршење се не сме провести у већем обиму него што је потребно за остварење захтева, означеног у дозволи извршења.

⁴⁹ §40. ст.2.

⁵⁰ Чл. 20. ст.8. ЗИО

⁵¹ Насупрот овоме не треба занемарити да је извршитељ овлашћен да одреди средстава и предмете извршења на начин којим се најповољније остварује намирење извршног повериоца што је у контрадикцији са начелом сразмерности, па се закључује да правило из чл. 20. ст.8 ЗИО нема апсолутан значај. (Кеча, Р., 2012: 153)

⁵² „Неоснован је жалбени навод да је првостепени суд могао да одреди извршење само новчаним преносом јер је у питању новчани дуг, с обзиром да је на повериоцу избор средстава извршења ради остварења новчаног потраживања од оних средстава која су предвиђена у закону, па је из наведених разлога, на основу члана 387. став 1. тачка 2. Закона о парничном поступку, а у вези члана 27. ЗИП, одлучено као у изреци." (Решење Вишег трговинског суда, Иж. 930/2007 од 25.4.2007. године)

може одредити извршење свим предложеним средствима и може ограничити извршење само на нека од њих⁵³, ако су они довољни за намирење потраживања, а у погледу преосталих средстава извршења, односно предмета по службеној дужности ускратити дозволу извршења ако би нашао да је у погледу предложених средстава и предмета тај предлог непримерен. Нужно је да употребљено средство буде у функцији остварења потраживања. У сваком конкретном случају суд ће оценити да ли су само нека од предложених средстава извршења довољна за намирење извршног повериоца и то у зависности од висине потраживања, вредности ствари и слично. Приликом оцењивања примерености поднетог предлога суд би требало да пође од потраживања поводом кога је предложено принудно извршење (главница, доспеле камате, трошкови претходног поступка) као и од евентуалних трошкова и других потраживања која ће нарасти или настати док извршни поверилац не буде намирен (камате које ће тек dospети, трошкови извршног поступка итд.) Ипак, приликом одлучивања о предлогу извршног повериоца суд ће тешко моћи објективно проценити примереност тог предлога јер су му тада по правилу непознате границе извршења потребног за остварење одређеног потраживања и што о предлогу одлучује пре него што дужнику омогући да се о њему изјасни. Стога ће, кад одлучује о предлогу извршног повериоца, суд моћи да ограничи предложено извршење само ако из предлога очигледно произлази да је он непримерен, како је то изричито прописивао Закон из 1930. (Трива, С., Белајац, В., Дика, М., 1980: 154)

Уколико извршни дужник сматра да постоји несразмера између вредности извршног потраживања у односу на вредност предложених предмета извршења, може да истакне предлог да се извршење ограничи на одређене предмете за које сматра да су довољни за остварење потраживања. Ово је изричито прописивао Закон о извршном поступку из 2004. године у члану 8. ставу.2. „Ако је предложено више средстава или више предмета извршења односно обезбеђења, суд може, по службеној дужности или на предлог странке, ограничити извршење односно обезбеђење, само на неке од тих средстава, односно предмета, ако су довољни за намирење или обезбеђење потраживања.“⁵⁴ Циљ ове одредбе био је да се дужник без оправданих разлога не доведе у неповољан положај приликом спровођења извршења на његовој имовини.

Поставља се питање која су овлашћења суда, а која извршног дужника уколико поверилац ради намирења свог новчаног потраживања захтева извршење продајом

⁵³ Код пописа покретних ствари законом је предвиђено да ће се пописати само онолико ствари колико је потребно за намирење потраживања повериоца. (Чл. 86. ЗИО)

⁵⁴ Ово је предвиђао и Закон из 1978. године

непокретности извршног дужника, а дужник располаже другом имовином којом може да намири потраживање. Претпоставља се да је извршном дужнику најмање у интересу да се извршење спроводи продајом непокретности, нарочито ако се ради о непокретности у којој дужник станује, па у овом случају долази до сукоба начела диспозиције повериоца и начела сразмерности.

По правним правилима по којима се извршни поступак спроводио до ступања на снагу ЗИП-у из 1978. године (односно по ЗИО из 1930. године) за наплату новчаног потраживања које не прелази 1000 динара могло се дозволити извршење на непокретности, само ако је извршни поверилац (тражилац извршења) учинио вероватним да извршни дужник (извршеник) нема покретних ствари или друге имовине или да извршење на покретној имовини није довољно за намирење.⁵⁵ У складу са тим, у једном делу наше правне науке заступано је мишљење да непокретност треба да представља супсидијарно средство извршења, без обзира на величину новчаног потраживања. (Станишић, В., 1979: 340) И у судској пракси продаја непокретности била је последње средство извршења.⁵⁶

Закон из 1930. године је у одређеним случајевима, у складу са начелом сразмерности, давао могућност да се избегне принудна јавна продаја конституисањем принудне управе. Ако је као средство извршења одређена принудна продаја непокретности извршног дужника (дражба) ради намирења потраживања које се исплаћује у ануитетима или другим уговорним оброцима, извршни дужник је могао у року од 15 дана откад је био обавештен о дозволи принудне продаје да предложи да се одложи дражбени поступак и нареди принудна управа на предметној непокретности, ако учини вероватним да је просечни чисти годишњи приход од тог земљишта довољан да се подмире уговорени ануитети, односно оброци с текућим каматама и трошковима. Ако се радило о тражбинама које су се плаћале одједном, принудна продаја је могла да буде избегнута уколико би се учинило вероватним да се дотична тражбина са свим

⁵⁵ §69

⁵⁶ „Према правним правилима извршног поступка, принудна дражба на непокретностима, ради наплате новчане тражбине, може се дозволити ако поверилац – тражилац извршења учини вероватним да извршење на покретној имовини дужниковој не би измирило тражбину, или ако вероватним учини вероватним да дужник нема никакве покретне имовине или да има само покретну имовину из које очевидно неће моћи да буде намирен за своју тражбину. Због, тога је погрешно општински суд када је ради наплате износа од 36.360,70 дозволио извршење продајом непокретности туженог, а да претходно није утврђивао да ли се ова тражбина може наплатити продајом покретних ствари извршеника“ (Окружни суд у Крагујевцу, Гж 1988/76)

споредним потраживањима може подмирити једногодишњим чистим приходом од те непокретности.⁵⁷

Закон из 1930. године је, у складу са начелом сразмерности, предвиђао и тзв. продају по катастарским парцелама⁵⁸ да би се избегла јавна продаја свих парцела, које чине једно јединствено земљишно-књижно тело и која је за дужнике могла да буде веома штетна нарочито онда када је извршна тражбина мала према укупној вредности земљишног тела. У том случају су се поједине парцеле издвајале, ако се потраживање могло подмирити и вредношћу појединих парцела, или су се све парцеле одвојено продавале, како би се постигла повољнија укупна цена, него да се у целости изложи продаји читаво земљишно тело. (Цуља, С., 1938: 107-108)

ЗИП-ом из 1978. године било је предвиђено право дужника да у року од осам дана од дана достављања решења о извршењу предложи да се одреди друго средство извршења или да се извршење спроведе на другој непокретности. О предлогу је могао да се изјасни поверилац, али његова сагласност није била потребна за евентуално усвајање предлога, о чему је одлучивао суд. За усвајање предлога било је потребно да дужник учини вероватним да ће се потраживање намирити другим средством извршења или продајом друге непокретности. Закон је давао право дужнику да предложи да се извршење одреди на личном дохотку, пензији или другом новчаном примању и суд је такав предлог усвајао ако дужник учини вероватним да ће потраживање бити намирено у року од једне године, рачунајући од дана доношења решења по оваквом дужниковом предлогу. Ради заштите повериоца Закон је прописивао да у овом случају забележба решења о извршењу на непокретности остаје све док поверилац у потпуности не буде намирен у свом потраживању.⁵⁹

ЗИП из 2000. године је укинуо дужнику тзв. права избора, тј. право да предложи друго средство извршења или другу непокретност, уместо оне коју је поверилац предложио за извршење. Ову могућност је имао суд, који је то могао одредити само ако је постојала знатна несразмера вредности предложене непокретности и износа потраживања, а друга непокретност или други предмет извршења су били довољни за намирење.

Међутим, ЗИП из 2004. године је поново предвидео да суд може, на предлог извршног дужника, одредити да се извршење спроведе на другој непокретности, а не на

⁵⁷ § 166. ЗИО

⁵⁸ § 123. ЗИО

⁵⁹ Чл.143. ЗИП

оној на којој је извршни поверилац предложио извршење или на другом средству извршења, ако је постојала знатна несразмера између вредности непокретности и износа потраживања, а друга непокретност или средство извршења су били довољни за остварење потраживања. Овај предлог извршни дужник је могао ставити најкасније у року од 15 дана од дана уписа решења о извршењу у јавну књигу. Ако је одређено друго средство извршења, упис решења о извршењу на непокретности остајао је на снази све до намирења потраживања извршног повериоца.⁶⁰

Одредбама ЗИО начело сразмерности је конкретизовано само у једној општој одредби која прописује да суд и извршитељ имају дужност да воде рачуна о сразмерности између висине обавезе и вредности предмета извршења,⁶¹ при чему се ближе не одређује на који начин ће се ова одредба спроводити у пракси. Такође, нису предвиђене санкције за судију или извршитеља који услед непажње приликом одређивања средства извршења поступе противно начелу сразмерности, што је велики недостатак.

ЗИО не ограничава право извршног повериоца да изабере средство на којем ће се спровести извршење, без обзира на износ потраживања које извршни поверилац има према извршном дужнику. Поред тога, основно правило је да суд одређује извршење оним средством и на оним предметима који су наведени у предлогу за извршење.

Суд нема овлашћење да одбије предлог за извршење у ситуацији када је извршни поверилац као средство назначио продају непокретности, иако је потраживање у очигледној несразмери са вредношћу непокретности. Али, након што је извршење одређено решењем, средством које је предложио извршни поверилац, суд може да у даљем току поступка одреди друго средство извршења или извршење на другим предметима, уместо оних који су претходно одређени, посебно у ситуацији када има сазнање да извршни дужник располаже другом имовином из које се може намирити потраживање извршног повериоца. Суд нема овлашћење да закључком налаже извршном повериоцу да одреди друга средства или предмет извршења.⁶²

На предлог извршног повериоца или по службеној дужности суд може да одреди друго средство извршења уместо оног које је било предложено или одреди извршење

⁶⁰ Чл. 104. ЗИП

⁶¹ Чл. 20. ст.8. ЗИО

⁶² Одговори на питања привредних судова који су утврђени на седници Одељења Привредног апелационог суда одржаној 23.10.2012. године - Судска пракса привредних судова - Билтен бр. 3/2012.

на другим предметима уместо оних који су наведени у предлогу за извршење.⁶³ Насупрот овој одредби, право на подношење овог предлога по ЗИП-у из 2004. године имао је и извршни дужник, коме је иначе и највише у интересу да се извршење спроведе на средству које је по њега најблаже. Члан 8. ст. 4. ЗИП-а прописивао је да суд може, на предлог извршног повериоца односно извршног дужника, у складу са законом, одредити друго средство извршења, односно обезбеђења, уместо онога које је предложено.

Дакле, према сада важећим прописима, извршни дужник нема право на подношење предлога за промену средства или предмета извршења. Мало је вероватно да ће суд самоиницијативно реаговати и променити средство извршења, нарочито што суд и не може да зна да ли дужник има још неку имовину осим оне на којој је предложено спровођење извршења. Стога се може очекивати да ће суд о потреби и могућности промене средства односно предмета извршења обавестити сам дужник својим поднеском. Међутим, како дужник више није овлашћени предлагач, суд не може по његовом предлогу да доноси формалну одлуку. Како погрешно одређено средство извршења није разлог за улагање приговора, у оваквим ситуацијама заштита дужникових интереса зависи само од пажње суда односно извршитеља. При томе, тежак економски положај дужника и очекивања његовог побољшања нису од утицаја на промену средстава извршења.⁶⁴ Из тих разлога закључујем да ЗИО не предвиђа одговарајућу заштиту дужнику од шиканозног понашања извршног повериоца.

Наиме, изгледи повериоца на намирење предлагањем другог средства извршења или друге непокретности не морају бити умањени, мада није искључено да дужник предлагањем других средстава или предмета извршења може да злоупотребљава своја процесна овлашћења.

Ако је од више дужникових непокретности једна предложена као предмет извршења, суд ће одредити извршење на другој, само ако је предложена непокретност несразмерно веће вредности од потраживања. Али, ако дужник поседује нпр. две или више непокретности, приближно једнаке вредности, само он може знати да му је извршење погодније на једној од њих, коју нпр. мање користи, него на другој. Нема

⁶³ Чл.20. ст.2. ЗИО

⁶⁴ „Без утицаја су жалбени наводи да би променом средства извршења, односно извршења пописом, проценом и продајом покретних ствари, којима извршни дужник обавља делатност, он био доведен у тешку ситуацију, као и да има очекивања да ће у наредном периоду побољшати своју финансијску ситуацију, што ће му омогућити да измири дуговања, јер иста не утичу на правилност побијаног решења, с обзиром да је законом дефинисано који су предмети изузети од извршења, о чему суд води рачуна и при спровођењу извршења." (Решење Привредног апелационог суда, Иж. 1327/2010 од 29.4.2010. године)

разлога да се не уважи овакав интерес дужника, посебно ако су вредност и изгледи на продају обе непокретности или извршење другим средством за повериоца исти. Поверилац неће много изгубити, за разлику од дужника који је оштећен одузимањем права избора. (Планојевић, Н., 2001: 127-128)

Друго питање које се поставља јесте да ли се може дозволити извршење уколико је очито у супротности са начелом сразмерности, односно да ли се ради наплате потраживања које је сразмерно мале вредности у односу на вредност непокретности може спровести извршење на непокретности, у ситуацији када дужник нема друге имовине из које би се наплатило потраживање. Да ли је у складу са начелом сразмерности приступити продаји ове непокретности ради намирења потраживања извршног повериоца?

У ситуацији да извршни дужник нема друге имовине осим непокретности, уколико не измири потраживања извршног повериоца, извршење се мора спровести управо продајом непокретности, како је и одређено решењем о извршењу. У тој ситуацији несразмера између обавезе и вредности ствари није препрека да се извршење спроведе.⁶⁵ Наиме, изнад дужности суда и извршитеља да воде рачуна о сразмери између висине обавезе и вредности ствари јесте право повериоца да буде намирен. Са друге стране, дужност суда и извршитеља да воде рачуна о сразмери манифестује се само уколико дужник има имовину коју чине разне ствари и права. Изузетак од овога нису прописивали ни други прописи који су у прошлости регулисали извршни поступак.

Као што се може видети, у поступку извршења суд има активну улогу и дужност да, у складу са начелом сразмерности, приликом доношења одлука води рачуна и о заштити интереса извршног дужника. „Провођењем извршења не смију се дужнику одузети или ограничити његова права у мјери већој од оне која је потребна да би се остварило потраживање вјеровника. Томе треба да послужи између осталог и одредбе о опсегу средстава и предмета извршења.“ (Трива С., Белајац В., Дика М., 1980: 153)

„При томе заштита дужникових интереса не сме ићи дотле да би сметала правима повериоца, поступак извршног органа не сме да буде тјесногрудан и каприциозан, него судском извршењу доликује либерално схватање. Заштита дужникових интереса треба бити сведена само на заштиту од очевидних грешака, као и од оних немарности које премашују мере дужне пажње. Зло би било ако би се

⁶⁵ Одговори на питања привредних судова који су утврђени на седници Одељења Привредног апелационог суда одржаној 23.10.2012. године - Судска пракса привредних судова - Билтен бр. 3/2012

ограничавањем спровођења извршења сужавала права поверилаца, увећавали трошкови и одуговлачио поступак. Суд ће уважити само стварне разлоге, а шиканозно понашање неће дозволити.“ (Горшић Ф., 1930: 132-133)

3.8. Начело економичности

Суштина начела економичности огледа се у томе да се са што мање утрошка времена, рада и материјалних средстава постигне што повољнији резултат у пружању правне заштите. Осим општег захтева да се поступак спроведе без одуговлачења и са што мање трошкова, у извршном поступку ово начело свој посебан израз добија у правилима о хитности поступања и начелу сразмерности.

3.9. Начело социјалног поступања

Смисао начела социјалног поступања је у томе да се поступак извршења спроведе на такав начин да се не угрози физичка егзистенција извршног дужника, не изазове његова економска пропаст, као и да се не повреди његово достојанство. Социјално хумани разлози налажу да се у поступку извршења заштити личност дужника и минимум његове егзистенције.

Начело социјалног поступања (заштите дужника) резултат је поступне хуманизације друштва и права. Битне одлике овог развоја су потискивање облика извршења на личности дужника имовинским извршењем и трансформација извршног поступка из система генералне егзекуције у систем сингуларног извршења. Изворно, дужник је својом личношћу, односно својим телом одговарао повериоцу за испуњење своје обавезе, поверилац је стицао власт над њиме, над његовом слободом, а у најраније доба он је имао право да располаже животом и телом дужника. Касније, имовинско извршење постепено потискује персоналну егзекуцију. Ипак институција дужничког ропства, у разним видовима, задржала се у европским правним системима све до пред крај 19. века. У модерном праву основни принцип је да дужник за своје грађанскоправне обавезе одговара само својом имовином и она је, по правилу, једини објекат извршења. (Трива, С., Белајац, В., Дика, М., 1980: 40) За разлику од ранијег стања када је и сам дужник био објект извршења, он је данас његов субјект. (Воргић, Н., 1978: 23) Из тих разлога имовинско извршење представља велику друштвену тековину.

Имовинско извршење је у почетку имало карактер генералне егзекуције: поверилац је преузимао читаву имовину дужника, односно она је у својој целини била предмет извршења. Међутим, ради олакшања тешког положаја дужника овај начин спровођења извршења постепено се напушта у корист посебног извршења. Извршење се више не спроводи на читавој имовини већ на њеним појединим деловима. (Трива, С., Белајац, В., Дика, М., 1980: 41)

Начело заштите дужника је у социјалистичком друштвеном уређењу било једно од темеља извршног поступка па је ЗИП из 1978. године заштиту дужника поставио као основно начело.⁶⁶ Сматрало се да вођење поступка не сме да угрози егзистенцију и доведе до економске пропасти ове странке. Захтевало се да се поступак води тако да се не повређује достојанство дужника. Притом је било одређено да се, у случајевима када се извршење може спровести различитим средствима, примени оно средство које је најповољније за дужника, ако се њиме постиже сврха извршења. Суд је могао на предлог дужника да одреди друго средство извршења уместо оног које је предложио поверилац ако је то средство било довољно за остварење потраживања.⁶⁷

Међутим, извршни поступак у коме је доминирала заштита дужника показао се неефикасним и супротним сопственој сврси: брзом и ефикасном намирењу извршног повериоца. Суштина приговора упућених извршном поступку који се заснивао на ЗИП-у из 1978. године била је да је поступак спор и да је потребно убрзање поступка продаје непокретности, као и да је процесни положај повериоца врло неповољан, управо због тога што је законодавац у првеликој мери штитио имовинске интересе дужника. Дужникова процесна овлашћења била су врло бројна, али без адекватних механизма за спречавање њихових злоупотреба, па их је дужник често користио само са намером да одуговлачи поступак. Неки аутори зато истичу да је овај Закон био "сав на страни дужника", а у стручним круговима се он често називао "дужничким законом", који је занемаривао да поверилац у извршном поступку нема исти положај као тужилац у парничном: његово право није неизвесно и он га не мора доказивати. (Планојевић Н., 2001: 124 ; Кеча Р., 2012:151)

⁶⁶ Члан 5 Начело социјалног поступања

Извршење ради остварења новчаног потраживања и обезбеђења таквог потраживања не може се спровести на стварима или правима који су неопходни за задовољење основних животних потреба дужника и лица које је он по закону дужан да издржава или за вршење самосталне делатности која је дужников главни извор средстава за живот. При спровођењу извршења и обезбеђења водиће се рачуна о достојанству личности дужника, као и о томе да извршење и обезбеђење буду што мање неповољни за дужника.

⁶⁷ Чл. 29. ст.3. ЗИП.

Стога је са променама које су наступиле почев од ЗИП-а из 2000. године начело заштите дужника постепено губило значај и насупрот њему све већи значај је придаван начелу заштите повериоца.

Од темељног начела заштите дужника, односно начела социјалног поступања, на којем је био заснован ЗИП из 1978. године мало тога је остало. И сама промена назива овог начела указује и на системске промене које су захватиле извршни поступак. Ипак, треба рећи да ово начело, иако није изричито наведено у ЗИО, важи и у новом итвршном поступку и конкретизовано је кроз одређена правила. Може се рећи да оно у савременом извршном поступку представља, пре свега, коректив поступка чији је превасходни циљ остваривање потраживања поверилаца. Идеја заштите дужника манифестована је кроз правило по коме суд, односно извршитељ приликом одређивања средстава и предмета извршења има обавезу да води рачуна о сразмерности између висине обавезе извршног дужника и средстава и предмета извршења са основним циљем њиховог ограничења у мери која је довољна за намирење одређеног потраживања. Заштита достојанства извршног дужника остварује се применом правила којима се извршитељу, односно судском извршитељу налаже да приликом предузимања извршних радњи поступа са дужним обзиром према личности извршног дужника и чланова његовог домаћинства.⁶⁸ Ово начело огледа се и у томе што ЗИО одређене ствари извршног дужника изузима од извршења или на њима ограничава извршење по обиму, као и у томе што се ствари извршног дужника на јавној продаји не могу продати испод законом прописане минималне цене.

Извршење може бити ограничено у персоналном и реалном смислу. Ограничење извршења у персоналном смислу се јавља у погледу појединих категорија дужника. Пример персоналног ограничења извршења налази се у Закону о приватизацији⁶⁹, које, додуше, важи привремено и то за предузећа у реструктурирању.⁷⁰ На овим субјектима приватизације, односно над њиховом имовином се од дана доношења одлуке о реструктурирању до дана доношења одлуке о окончању реструктурирања, а најкасније до 30. јуна 2014. године, не може одредити или спровести принудно извршење нити

⁶⁸ Чл. 72. ст.1. ЗИО.

⁶⁹ ("Сл. гласник РС", бр. 38/2001, 18/2003, 45/2005, 123/2007, 123/2007 - др. закон, 30/2010 - др. закон, 93/2012 и 119/2012)

⁷⁰ Чл. 20ж Закона о приватизацији.

било која мера поступка извршења ради намирења потраживања, а поступци извршења који су у току се прекидају.⁷¹

Ограничење извршења у реалном смислу постоји када одређене ствари, односно права не могу бити предмет извршења. У ширем смислу ограничење извршења у реалном смислу подразумева обавезу да се извршење спроводи само у обиму који је потребан за намирење потраживања, затим одређивање редоследа примене одређених средстава извршења као и могућност замене одређеног средства другим.

Пример истовременог персоналног и реалног ограничења извршења налазимо у Закону о извршењу и обезбеђењу из 1930. године у случају конституисања принудне управе. Уколико је извршни дужник у време када је била дозвољена принудна управа, становао на земљишту или у кући, стављеној под принудну управу, извршни суд је морао да му допусти употребљавање просторија, које су неопходно потребне за његово становање и за становање његове породице, која је са њим заједно живела. Ако је извршеник ометао управу, извршни суд му је могао по предлогу одузети ове просторије. Болесници и породиље нису се могли принудити да напусте стан све дотле, док га не би могли напустити без опасности по своје здравље.⁷²

У предратном праву Уредбом од 04. јула 1937. године о увођењу Закона о извршењу и обезбеђењу била је задржана на снази одредба § 471. тач. 4а Законика о поступку судском у грађанским парницама од 1865. године, која је прописивала заштиту минимума земљорадничког поседа на одређеним подручјима тадашње државе (Србија и Македоније), којом су били изузети од извршења пет дана орања земље, кућа за становање и економске зграде.

ЗИП из 1978. године прописивао је да предмет извршења не могу бити пољопривредно земљиште и привредне зграде земљорадника у обиму неопходном за његово издржавање и издржавање чланова његове уже породице и других лица која је по закону дужан да издржава и кућа за њихово становање са двориштем, са изузетком ако је на тим непокретностима конституисано уговорно založno право.⁷³ Тиме је

⁷¹ „Против субјекта приватизације у реструктурирању се не може одредити или спровести принудно извршење до доношења одлуке о окончању реструктурирања од стране Агенције за приватизацију, а поступци извршења који су у току се прекидају.“ (Решење Вишег трговинског суда, Иж. 618/2008 од 11.3.2008. године)

⁷² § 87.

⁷³ „Предмет извршења не могу бити пољопривредно земљиште и привредне зграде земљорадника у обиму неопходном за издржавање његово и чланова његове уже породице и других лица која је по закону дужан да издржава, као и кућа за њихово становање са двориштем, па чињеница да ово није цењено указује на погрешну примену чл. 152. Закона о извршном поступку, због чега је чињенично стање остало непотпуно и неправилно утврђено.“ (Окружни суд у Крагујевцу, Гж.1522/79)

законодавац штитио земљорадника као произвођача да би могао на земљишту да продужи обављање своје делатности, полазећи од тога да на тај начин највише користити себи и друштву и да се чак може очекивати да ће радом и прибавити материјална средства за измирење свог дуга према повериоцу. Минимум егзистенције није био одређен у одређеној површини, па је суд у сваком случају по службеној дужности то ценио, у зависности од броја чланова породице дужника, њихове економске снаге, квалитета земљишта и другог. (Станишић, В., 1979: 344)

Заштита од извршења била је гарантована и правним лицима, па је било прописано да се на стварима и правима правних лица не може спровести извршење ради остварења новчаног потраживања ако су те ствари и права неопходни за вршење њихових задатака, односно обављање делатности, па су у зависности од делатности правних лица од извршења могле бити изузете и одређене непокретности.⁷⁴ При томе, Закон није правио разлику у односу на врсту и карактер имовине која може бити предмет извршења, као ни у односу на њене носиоце (друштвена, мешовита, приватна својина). Подразумева се, дакле, да правна лица као дужници, имају и даље све услове за обављање своје делатности, па би у случају извршења или обезбеђења њихова делатност била доведена у питање (морала би због тога да престану са радом). (Ристић, В., 1991) Овде се изнад интереса повериоца стављао виши друштвени интерес да се одређеном колективитету (удруженим радницима) очува материјална основа за рад. Са друге стране, ово решење је оправдање налазило у томе да уколико се извршном дужнику омогући да настави са обављањем привредне делатности биће у могућности и да испуни потраживање повериоца.

Поред ове опште заштитне делатности правних лица, посебну заштиту су уживали извршни дужници у друштвеном власништву јер су од извршења била изузета средства заједничке потрошње, пољопривредна и шумска земљишта. Тиме је велики број поверилаца остајао ненамирен па су ове одредбе⁷⁵ престале да важе још док је Закон из 1978. године био на снази.

Узимајући у обзир замерке учињене претходном ЗИП-у, ЗИП из 2000. године више није садржао начелну одредбу о изузимању од извршења ствари и права неопходних за задовољење основних животних потреба и за вршење делатности која је главни извор средстава за живот дужника. Ограничење извршења остало је само у

⁷⁴ Насупрот томе, основно начело грађанског права је да правна лица за своје обавезе одговарају целокупном својом имовином, односно свим средствима којим располажу.

⁷⁵ Чланови 188.-193.

погледу одређених покретних ствари и пољопривредног земљишта, површине до 10 ари и то само ако је дужник земљорадник. При томе, ово ограничење не важи уколико се извршење спроводи ради остварења новчаног потраживања обезбеђеног уговорним заложним правом на непокретности. Ограничење извршења на другим непокретностима није било прописано. Ово су прихватили и ЗИП из 2004. године и ЗИО.

Овде треба споменути схватање професора Георгиевског о значају очувања егзистенцијалног минимума извршног дужника. Он критикује промене које су захватиле извршни поступак последњих година јер се, по његовом мишљењу, њима „глорификује“ потраживање повериоца, које се остварује по сваку цену, не водећи рачуна о егзистенцијалном минимуму и разлозима хуманости. Овакво поступање може да доведе до настанка социјалних случајева за које помоћ осигурава држава. Прелази се преко чињенице да је потраживање настало из уговорног односа, у коме сваки учесник мора преузети свој део ризика, а не да друштво сноси последице остваривања потраживања повериоца по сваку цену. Осигурање егзистенцијског минимума, наиме, није само ствар поштовања начела социјалне правде већ и начин да се држава заштити од терета издржавања дужника који су због извршења постали социјални случајеви. Појединачни интереси повериоца морају се ускладити с општим друштвеним интересима и не би смели превладати. (Георгиевски, С., 2006:410)

Поред изузимања од извршења одређених непокретности, начело социјалног поступања огледа се и у томе да се ствари извршног дужника не могу продавати у бесцење. Законом је, зато, одређена минимална цена испод које се не могу продавати ствари извршног дужника. У теорији се говори и о начелу најниже прихватљиве понуде, по коме се продаја ствари не може извршити испод цене унапред одређене правилима извршног поступка. У вези са овим принципом у поступак јавне продаје уведено је и одређивање поновног дражбеног рочишта, ако је прво рочиште остало безуспешно, јер није понуђена најнижа допуштена цена. (Горшић, Ф., 1930: 253)

ЗИО из 1930. године прописивао је да се куће не могу продати испод половине утврђене вредности, а земљишта и пољопривредна добара испод 2/3 вредности. Међутим, на поновној дражби, која се одређује за случај да првобитни купац није на време испунио дражбене услове, земљиште као и пољопривредна добра могли су се продати и за половину утврђене вредности. Суд је могао одредити као најнижу понуду и већи износ, ако то предложи заложни поверилац или извршни дужник, а са тиме се

сагласи извршни поверилац.⁷⁶ Овај закон предвиђао је и поступак надпонуће када се на јавној дражби не постигне најмање $\frac{3}{4}$ утврђене вредности. У таквим случајевима свако ко није био искључен од учествовања у поступку јавне продаје, могао је ставити у року од 15 дана од досуђивања непокретности купцу, тзв. надпонућу, која је морала бити бар за једну четвртину повољнија од постигнуте цене.⁷⁷

Закони о извршном поступку из 1978, 2000. и 2004. године одређивали су да се непокретност на првом надметању није могла продати испод процењене вредности, а на следећем, без обзира на то колико их се заказује, није се могла продати испод $\frac{2}{3}$ процењене вредности осим ако није било пристанка странака и заложних поверилаца. Најмање 30 дана је морало протећи од првог до другог рочишта за продају. Овај рок је остављен да би се могли благовремено појавити нови понудиоци за куповину непокретности.

ЗИО предвиђа да на првом рочишту за јавну продају почетна цена износи 60% од процењене вредности, а да на другом надметању почетна цена не може бити нижа од 30% процењене вредности, чиме је одређена и минимална цена тј. износ по којој се непокретност може продати на првом или другом надметању. Број надметања је ограничен на два (према ранијим законима који су регулисали извршни поступак, није био ограничен број надметања, уколико се поштовао рок за предлагање новог надметања, након неуспешног претходног). Уколико потенцијални купци на првом надметању не понуде ни почетну цену од 60%, онда суд или извршитељ могу само констатовати да продаја није успела и заказати друго надметање. Ако на овом надметању нико не понуди ни 30%, од процењене вредности, извршни поверилац може да изабере продају непосредном погодбом или намирење досуђењем непокретности.

На основу свега наведеног, уочава се да је ЗИО најмање узео у обзир начело социјалног поступања од свих закона којима је био регулисан извршни поступак. Чињеница је да је, према Закону из 1978. године, извршни поступак био неефикасан и компликован, да је, може се рећи, занемарио основну сврху постојања извршног поступка – ефикасну заштиту повериоца. Са друге стране, ЗИО је отишао у другу крајност и прописивањем доње границе од 30% тржишне вредности за продају непокретности обезвређује предмет извршења, а у појединим случајевима омогућава стицање несразмерне имовинске користи лицима која за тај износ или чак мањи, у случају непосредне погодбе, купују непокретност. Наведено законско решење је лоше

⁷⁶ § 119

⁷⁷ § 157-§161

и из разлога што продајом непокретности далеко испод њене тржишне вредности, могу бити оштећени и повериоци који себи нису обезбедили приоритет намирења. Што је мањи износ који се добија продајом непокретности, то је мања вероватноћа да ће се из добијеног износа намирити још неки поверилац са каснијим редом првенства.

Из тих разлога се са правом у теорији истиче да је основно питање које се поставља пред законодавца приликом регулисања извршног поступка 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, Р., 2012: 153) Сврха извршног поступка није и не може бити негација личности дужника, као ни његово потпуно имовинско уништење. Остваривање досуђених имовинских захтева, по сваку цену, могло би да доведе у питање интерес целине правног поретка. (Воргић, Н., 1978: 23)

3.10. Начело писмености, посредности, (не)јавности поступања и обостраног саслушања странака

Основно методско начело у извршном поступку јесте начело писмености. ЗИО изричито предвиђа писменост као основни принцип извршне процедуре.⁷⁸

Радње странака и других учесника у поступку редовно имају писани облик. Закон о извршењу и обезбеђењу предвиђа да у извршном поступку суд, односно извршитељ поступају искључиво на основу поднесака и других писмена. Одредбама ЗИО усмена расправа се не помиње иако самим законом није изричито искључено заказивање и одржавање рочишта.⁷⁹ Извршни суд и у поступку одређивања и у поступку спровођења извршења доноси одлуке без усмене расправе, нити одлуке јавно саопштава. У фази спровођења извршења, уколико то природа појединог средства извршења омогућава, странке, заступници, трећа лица и заинтересована лица могу присуствовати предузимању извршних радњи које се предузимају у фази спровођења извршења, а понекад је законом предвиђено присуство трећих лица. Законом је предвиђено да се заказује рочиште кад је у питању рочиште за јавну продају

⁷⁸ Чл. 28. ЗИО

⁷⁹ У свим досадашњим законима који су уређивали извршни поступак установљена равноправност начела писмености и усмености је била коригована у "корист" начела писмености. Извршни суд је, по правилу, одлучивао на основу поднесака и исправа, али уз могућност, а у законом предвиђеним случајевима и уз обавезу, одржавања рочишта. (Параграф лекс правна база -коментар)

непокретности, рочиште за деобу из постигнуте продајне цене или кад се ради о извршењу на непокретности која се налази на подручју за које није изграђен катастар непокретности нити су установљене земљишне књиге, односно не постоји законом прописан регистар права на непокретности. Међутим, наведена рочишта немају за циљ усмену расправу, она су намењена за предузимање оних процесних радњи које су обавезне у извршном поступку.⁸⁰ Суд није дужан да обезбеди јавност уколико закаже неко од ових рочишта. Из тог разлога јавно надметање за продају непокретности може да се одржи и ако на рочишту присуствује само један понудилац.

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, Г., Боранијашевић, В., 2012: 31) У складу са принципом јавности, оглас о продаји јавним надметањем објављује се на огласној табли и на интернет страници надлежног извршног суда најкасније осам дана пре дана одржавања рочишта за јавно надметање. Странка има право да о свом трошку објави закључак о продаји у средствима јавног информисања, односно да о закључку обавести лица која се баве посредовањем у продаји непокретности. О додељивању непокретности продате јавним надметањем суд, односно приватни извршитељ доноси закључак који се објављује на огласној табли надлежног суда и доставља свим лицима којима се доставља закључак о продаји, као и свим учесницима у надметању.

Сходно чл.10. ЗИО у поступку извршења сходно се примењују одредбе Закона о парничном поступку, ако законом није другачије одређено. Сагласно томе, у поступку извршења примењује се и основно начело парничног поступка о саслушању странака које обавезује суд да свакој странци омогући да се изјасни о захтевима, предлозима и наводима противне странке. Међутим, имајући у виду природу извршног поступка, наведено начело у овом поступку извршења трпи одређена ограничења и изузетке. Ово ограничење, односно изузетак предвиђен је већ у фази покретања поступка извршења, јер суд о предлогу за извршење одлучује без доставе предлога дужнику, већ се предлог доставља тек уз решење о извршењу којим је тај предлог већ усвојен. Када у наведеној ситуацији извршни дужник изјави приговор против решења о извршењу, ако је оно донето на основу веродостојне исправе, суд и без изјашњења повериоца доноси решење којим констатује последицу тако изјављеног приговора и којим се решење ставља ван

⁸⁰ Када је у питању јавна продаја покретних ствари, односно непокретности наведена могућност ни у једном аспекту не представља израз начела усмености односно јавности нити има наведену функцију у поступку. (Кеча, Р., 2012: 159)

снаге у делу којим је извршење одређено, укидају спроведене радње, а поступак наставља као поводом приговора против платног налога. Повериоцу се и приговор и решење донето на основу тог приговора достављају истовремено. Ипак, и у наведеним ситуацијама, ово начело је очувано јер је противној странци могућност изјашњавања дата правом на приговор.⁸¹

3.11. Начело транспарентности података о имовини извршног дужника

Начело транспарентности података о имовини извршног дужника подразумева право извршног повериоца и трећих заинтересованих лица да дођу до сазнања о имовини дужника као и у обавези извршног дужника да саопшти и пружи податке о својој имовини, у дужности одређених трећих лица да пружи податке о имовини извршног дужника и у дужности извршног суда да учини јавним и доступним податке који се односе на имовину извршног дужника. Ово начело подразумева да су подаци из из јавних књига у којима се води регистар непокретности или региструје законско založno право као последица предузетих радњи у извршном поступку доступни јавности. (Станковић Г., Боранијашевић В., 2012: 32)

3.12. Начело законске оцене доказа

У извршном поступку докази се цене методом законске (легалне) оцене доказа. Коришћење овог метода је последица околности да суд одлучује на основу списка. (Станковић Г., Боранијашевић В., 2012: 32)

Са друге стране, по критеријумима слободне оцене доказа у извршном поступку могуће је утврђивати чињенице које се односе на материјално спровођење извршења, али уз одређена поједностављења инспирисана разлозима економичности и делотворности у спровођењу извршења. (Трива С., Белајац В., Дика М., 1980: 36)

⁸¹ „Основно начело парничног поступка о саслушању странака и обавези суда да странци омогући да се изјасни о захтевима, предлозима и наводима противне странке, у поступку извршења има одређена ограничења и изузетке, почев од фазе покретања извршног поступка у којој суд о предлогу за извршење извршног повериоца одлучује без изјашњења извршног дужника.“ (Решење Вишег трговинског суда, Иж. 118/06(2) од 27.1.2006)

3.13. Начело преузимања терета и начело брисања терета

Начело преузимања терета значи да хипотеке и стварни терети остају укњижени на непокретности и после јавне продаје, јер их купац неће подмирити у готовом новцу него преузети на свој терет. Супротно начело је начело брисања, по коме јавном продајом престају сви укњижени терети на непокретности и суд по службеној дужности врши брисање.

3.14. Начело покрића

Да се не би предузимале бројне активности око продаје непокретности мале вредности из које се не би могли намирити сви повериоци, законодавац је прописао да свако лице које има право да се намири из продајне цене, а које по реду првенства долази испред повериоца који је предложио извршење, може предложити суду обуставу извршења, ако утврђена вредност непокретности не покрива износ потраживања тог повериоца. Предлог за обуставу извршења може поднети у року од осам дана од дана достављања закључка о продаји. Суд ће у том случају оценити да ли је продаја целисходна.⁸²

Слично решење било је прописано и Законом о извршењу и обезбеђењу из 1930. године, којим је била регулисана установа предходног утврђивања стања терета која је имала за циљ спречавање принудне јавне продаје у корист извршних поверилаца, који од ње не могу имати никакве користи, пошто терети који се налазе по реду првенства испред њих, исцрпљују утврђену вредност непокретности.⁸³ У теорији су ова правила интерпретирана као принцип покрића. „Принцип покрића је начело, да се дражба може спровести само ако су покривена права, која имају ред првенства пред редом првенства извршног повериоца. Овом принципу је сврха, да се спрече дражбени поступци, у којима се не би подмирили чак ни вјеровници, који рангирају пред извршним повериоцем.“ (Горшић Ф., 1930: 252)

⁸² 204. став 1. ЗИО

⁸³ §128- §132

4. ИЗВРШЕЊЕ НА НЕПОКРЕТНОСТИ

4.1. Појам непокретности

Одувек су непокретности биле у посебном правном режиму са бројним специфичностима у односу на покретне ствари, упркос томе што су данас многе покретне ствари вредношћу надмашиле непокретности.

Разликовање непокретних и покретних ствари је од значаја за бројне институте грађанскопроцесног и грађанског материјалног права. У томе није изузетак ни извршни поступак. Извршење на непокретностима има своје специфичности у односу на остала средства извршења.

У правној теорији непокретном ствари се сматра свака ствар која се не може преносити са једног места на друго, а да се не промени њена суштина. То су земљиште, куће, станови, мостови и други трајни грађевински објекти (бунари, гараже, млинови итд). Непокретношћу се сматра и оно што је трајно причвршћено у згради (разне инсталације и уређаји) и све оно што је органски спојено са земљом (дрвеће и плодови док се не оберу). Да би зграде и остали грађевински објекти и конструкције били третирани 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. Привремени објекти на земљи немају карактер непокретности (камп-кућице, шатори, привремене колибе, циркуске шатре и др.) Правна теорија познаје и појам непокретности по намени. То су покретне ствари које служе за економско искоришћавање непокретности, као што је случај са пољопривредним инвентаром и стоком за рад. (Ковачевић-Куштримовић, Р., Лазић, М., 2004: 24-26)

Број непокретних ствари је ограничен, свака се од њих увек налази на истом месту и немогуће је помешати их тако да је могућа контрола над њима како од стране државе тако и од стране власника. Непокретности су подобне за геодетску индивидуализацију: могуће их је све евидентирати и за сваку установити посебан „досије“, са подацима о свим апсолутним имовинским правима која на њима постоје и организовати пренос тих права путем уписа у јавне регистре. (Станковић, О., Орлић, М., 1990: 48)

ЗИО не дефинише појам непокретности за потребе спровођења закона. Дефиницију непокретности налазимо у Закону о промету непокретности, који под

непокретностима подразумева: земљиште (пољопривредно, грађевинско, шуме и шумско земљиште), зграде (пословне, стамбене, стамбено-пословне, економске и др.), посебне делове зграда (станови, пословне просторије, гараже и гаражна места) и друге грађевинске објекте (при чему не одређује ближе који су то други грађевински објекти).⁸⁴

Појам непокретности даје и Закон о државном премеру и катастру када одређује шта се уписује у катастар непокретности: 1) земљиште (катастарске парцеле пољопривредног, шумског, грађевинског и другог земљишта); 2) надземни и подземни грађевински објекти 3) посебни делови објеката који чине грађевинску целину (стан, пословни простор, гаража и други).⁸⁵

4.2. Извршење на непокретној имовини по Закону о извршењу и обезбеђењу из 1930. године

За разлику од ЗИО из 2011. године, који под извршењем на непокретности ради намирења новчаног потраживања извршног повериоца подразумева само принудну продају непокретности, Закон о извршењу и обезбеђењу из 1930 извршење на непокретној имовини ради наплате новчаног потраживања могло се спровести трима средствима извршења: конституисањем принудног заложног права, принудном управом или принудном дражбом (јавном продајом). Оснивање принудног заложног права, принудна управа и принудна дражба су била три самостална средства извршења, која су се могла међусобно допуњавати.

Принудно заложно право конституисало се на захтев извршног повериоца (тражиоца извршења) на земљишту извршног дужника (извршеника) или његовом делу. Оснивање принудног заложног права се при томе, по правилу, ограничавало на земљиште извршног дужника које довољно обезбеђује извршну тражбину. Извршни поверилац је принудним заложним правом само обезбеђивао свој извршни захтев. Карактеристично је да је заснивање принудног заложног права самостално средство извршења, а не извршна радња. Након конституисања заложног права у корист повериоца окончавао се поступак извршења. Ако и после тога поверилац није био намирен, он је наплату могао остварити јавном продајом непокретности на којој је

⁸⁴ Чл.1. ст.2 Закон о промету непокретности ("Сл. гласник РС", бр. 42/98 и 111/2009)

⁸⁵ Чл. 4. ст.2 Закона о државном премеру и катастру ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 18/2010 и 65/2013)

стекао заложно право. Принудно заложно право није преузео Закон о извршном поступку из 1978. године као средство извршења него као средство обезбеђења.⁸⁶

*Принудна управа*⁸⁷ се, као средство извршења користила да би се извршна тражбина наплатила из прихода земљишта (или дела земљишта) које припада извршеном дужнику.⁸⁸ За одређено време земљиште извршног дужника или његов део или друга непокретност се одузимала из поседа извршног дужника и предавала се на управљање принудном управитељу ради остваривања прихода потребних за намирење извршне тражбине. Принудног управитеља је постављао суд и то са утврђеног списка. Управитељ је по самом закону био овлашћен да уместо дужника прибира све приходе земљишта којим управља и да о томе издаје признаницу, затим да предузима све правне радње и подноси све тужбе, које су потребне да се спроведе принудна управа. За свој труд имао је право на примерену награду и на накнаду трошкова.⁸⁹

Учинак забележбе принудне управе у земљишним књигама био је да се принудна управа могла спровести против свакога, ко је касније стекао те непокретности. У корист поверилаца, који су затражили принудну управу пошто је забележена дозвола принудне управе, односно пошто су већ неуписане некретнине предате принудном управитељу, није се могла спровести посебна принудна управа већ су они могли само приступити постојећој принудној управи. Од момента приступања принудна управа се водила и у њихову корист, а приходи су се делили по реду првенства сваке поједине тражбине.⁹⁰

Дозвола принудне управе није утицала на уговоре о закупу и најму, поводом земљишта стављеног под управу.⁹¹ Дужници закупнине, односно најамнине од момента када је забележена дозвола принудне управе, односно када је неуписано земљиште предато управитељу, морали су је плаћати управитељу.

Принудна управа је по дужника имала мање штете у односу на принудну дражбу. Горшић Ф. налази да је ово средство извршења могло бити чак од користи за извршног дужника, ако принудни управитељ за време своје управе уведе ред на имању

⁸⁶ §70.-§78. ЗИО из 1930. године.

⁸⁷ Закон о извршном поступку из 1978. године није преузео низ установа из предатног права, јер су оне изгубиле готово сваки значај с обзиром на друштвено-политичке прилике, а неке од ранијих установа ни у предатном праву нису често долазиле до примене у пракси. За друштвену својину принудна управа је била неприхватљива и неспојива са принципом самоуправљања. (Станишић, В., 1979: 339-340)

⁸⁸ §79. ЗИО из 1930. године.

⁸⁹ §88-§97. ЗИО из 1930. године.

⁹⁰ § 98-§ 101 ЗИО из 1930. године.

⁹¹ §92 ЗИО из 1930. године.

и примени онај начин управљања, који је потребан за рационално руковођење и напредак имања. (Горшић, Ф.,1930: 216)

*Принудна дражба (јавна продаја).*⁹² „Док се код принудне управе узимају под извршење само плодови и користи извршеникових непокретнина, овде се захвата само сућанство, само право својине становитог земљишта или извршениковог сувласништва у том земљишту, те се исто преноси за новац на треће лице, да би се добила готовина, којом ће се подмирити веровникова извршна новчана тражбина.“ (Цуља С., 1938: 102)

Дозволом принудне јавне продаје извршни поверилац је добијао првенствено право намирења из куповне цене земљишта, а претходно стицање принудног заложног права није била претпоставка за дозволу извршења принудном продајом.

4.3. Непокретности као предмет извршења

4.3.1. Непокретности које не могу бити предмет извршења

Постоје непокретности на којима је искључено извршење и непокретности на којима је извршење ограничено под одређеним условима.

ЗИО, што се тиче непокретности, у општим одредбама од извршења искључује само ствари ван промета⁹³, укључујући ту и непокретности, и објекте за одбрану земље. Међутим, Закон о јавној својини⁹⁴ допуњује ову штуру одредбу и детаљније одређује непокретности које не могу бити предмет принудног извршења, а то су 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, као и непокретности у јавној својини које, у целини или делимично, користе органи Републике Србије, аутономне покрајине и јединице локалне самоуправе за остваривање њихових права и дужности.⁹⁵ Закон о извршном поступку из 1978. године од извршења је посебно изузимао рудно благо и друга природна богатства.⁹⁶

⁹² §107-§ 200 ЗИО из 1930. године.

⁹³ То су материјални делови природе који нису у људској власти, нити су им доступни и не улазе у правни појам ствари као што су сунце, слободан ваздух, слободан електрицитет у природи, сунчева топлота и слично. Затим ту долазе ствари који су у власти људи, али које нису намењене употреби једног или више одређених лица већ свих (добра у општој употреби) као што су улице, тргови, мостови, паркови и друге јавне површине. Добрима у општој употреби сматрају се и природни водотоци, природна језера, природни извори, обално море, подземне воде, јавни бунари и јавне чесме.

⁹⁴ Закон о јавној својини ("Сл. гласник РС", бр. 72/2011 и 88/2013)

⁹⁵ Чл.16

⁹⁶ Рудно благо не може бити предмет извршења само док не буде у циљу искоришћавања или истраживања извађено, односно сепарирано. (Станишић, В., 1979; 353-354)

На одређеним непокретностима постоји законско ограничење извршења. Законом је предвиђено да не може бити предмет извршења пољопривредно земљиште земљорадника у површини до 10 ари, осим ако се извршење спроводи ради остварења новчаног потраживања обезбеђеног уговорним заложним правом на непокретности (хипотеком).

4.3.2. Непокретности које могу бити предмет извршења

Предмет извршења могу бити све непокретне ствари у својини извршног дужника, уколико је на њима по закону могуће спровести извршење. Када је непокретност уписана као друштвена или државна својина⁹⁷, а на тој непокретности извршни дужник има само право коришћења, на таквој непокретности се не може одредити извршење.⁹⁸ Насупрот томе у судској пракси је прихваћено да само право коришћења на земљишту може бити предмет извршења, уколико се на њему налази зграда на којој дужник има право својине.⁹⁹

Уколико се ради о непокретности на којој се може спровести извршење и уколико је она у својини извршног дужника, извршни поверилац мора да уз предлог за извршење приложи и извод из јавне књиге као доказ да је право својине на непокретности уписано на име извршног дужника. Међутим, ако се на одређеној

⁹⁷ Уколико постоји сумња да се непокретност налази у државној својини, суд има процесну могућност да застане са одређивањем извршења по поднетом предлогу и на основу члана 207. Закона о парничном поступку у вези са чл. 27 Закона о извршном поступку обавести јавног тужиоца о покренутом поступку извршења на одређеној непокретности ради провере да ли се иста налази у државној својини, у циљу онемогућавања злоупотребе права располагања.

(Одговори на питања привредних судова који су утврђени на седницама Одељења Привредног апелационог суда одржаним 9. и 10.11.2010. године - Судска пракса привредних судова - Билтен бр. 3/2010)

⁹⁸ Ако је предложена продаја земљишта, а извршни дужник има право коришћења градског грађевинског земљишта на коме је изграђена зграда која није уписана, није могуће дозволити извршење, јер је власник непокретности, земљишта, Република Србија, а извршни дужник је само корисник те парцеле. У складу са новим Законом о планирању и изградњи извршни дужник подноси захтев са свим потребним подацима да би на истој парцели уместо права коришћења стекао својину. Тек када се његов захтев усвоји и добије решење којим се одобрава конверзија права коришћења у право својине, он постаје власник, може се се уписати у земљишне књиге или катастар непокретности, па тада иста непокретност може бити предмет извршења и може се продавати ради намирења извршног повериоца.

(Одговори на питања привредних судова који су утврђени на седницама Одељења Привредног апелационог суда одржаним 9. и 10.11.2010. године - Судска пракса привредних судова - Билтен бр. 3/2010)

⁹⁹ „Право коришћења на градском грађевинском земљишту је стварно право па се као такво може стицати уз одређену правичну накнаду, због чега се у поступку извршења и јавном продајом, поред стамбене зграде не може отуђити без накнаде и плац на коме се кућа налази, па је општински суд био дужан да утврди и вредност права коришћења плаца па да ту вредност са вредношћу објекта одреди као почетну која се излаже јавној продаји.“ (Окружни суд у Крагујевцу, Гж. 1081/79)

непокретности већ спроводи извршење онда повериоци који приступају извршењу не морају да прилажу доказ о својини извршног дужника.¹⁰⁰

Поред ове за извршног повериоца најповољније ситуације, могу да се јаве и следеће ситуације: да извршни дужник није у јавним књигама уписан као власник непокретности, да непокретност није уписана у јавну књигу зато што за то подручје нису установљене јавне књиге или да се ради о тзв. неукњиженим непокретностима.

Често се догађа да извршни дужник није у јавним књигама уписан као власник, већ је право својине уписано на неко друго лице.¹⁰¹ У том случају извршни поверилац је дужан да уз предлог за извршење приложи исправу на основу које се може извршити упис права својине на име извршног дужника¹⁰² како би могао касније да реализује своје право на намирење. У овој ситуацији извршни поверилац покреће поступак за упис права својине извршног дужника, да би могао да касније реализује своје право на намирење. Извршни суд је дужан, уколико се у том суду воде земљишне књиге, да по службеној дужности наложи упис права својине на име извршног дужника¹⁰³ и по окончању поступка за упис извршни поверилац ће располагати валидним доказом о својини извршног дужника. Кад извршни суд не води земљишне књиге за конкретну непокретност, на његов захтев или на захтев приватног извршитеља, упис непокретности ће извршити други суд или орган¹⁰⁴ који води јавну књигу за ту непокретност.¹⁰⁵

¹⁰⁰ „Основано се у жалби извршног повериоца истиче да првостепени суд није правилно применио одредбе Закона о извршном поступку јер је поверилац у предлогу за извршење навео да пред истим судом тече поступак за продају непокретности по предлогу истог извршног повериоца против истог извршног дужника на истој непокретности, а у предмету ... и предложио спајање ради једновременог расправљања и одлучивања. У наведеном предмету су приложени докази да је непокретност, која је предмет извршења, својина извршног дужника. Када је уз извршни предлог пружен доказ да је извршни дужник власник непокретности која треба да се прода сходно чл. 100. ЗИП-а, тада није нужно пружити исте доказе уз нови предлог који треба спојити са претходним.“ (Решење Окружног суда у Чачку Гж. 1723/08, од 15. октобра 2008. године)

¹⁰¹ Нпр. оставински поступак за правним претходником није спроведен или није извршен упис у јавне књиге по основу решења о наслеђивању или по основу уговора који представља основ за стицање права својине.

¹⁰² „Не може се одредити редовна дражба оних некретнина које нису уписане у земљишне књиге на име извршеника“ (Окружни суд у Суботици Гж. 381/64)

„Кад поверилац тражи извршење у односу на непокретну имовину која се по земљишној књизи води као сувласништво дужника и његовог брата, онда се извршење у односу на одређене парцеле не може спровести док се дужник не упише као власник на целој парцели, па због тога нема значаја изјава дужниковог брата да је ова парцела у њиховој фактичкој деоби припала дужнику.“ (Окружни суд у Крагујевцу, Гж. бр. 1423/79)

¹⁰³ Поступак уписа је управни поступак који је регулисан је Законом о државном премеру и катастру у члановима 73. до 89. Врсте уписа су: упис непокретности, упис стварних права, предбележба забележба. Општи услови за упис стварних права, предбележбе и забележбе у катастар непокретности су постојање: 1) уписане непокретности; 2) уписаног претходника; 3) исправе за упис.

¹⁰⁴ По Закону о државном премеру и катастру тај орган је Републички геодетски завод.

¹⁰⁵ Чл. 105. ЗИО.

На подручју за које није израђен катастар непокретности нити су установљене земљишне књиге, потребно је приложити исправе којима се доказује право својине на непокретности која је предмет извршења.¹⁰⁶ Ако није могуће прибавити доказ о праву својине сагласно правним правилима која на том подручју важе, уместо доказа о својини, извршни поверилац је дужан да у предлогу за извршење назначи место на коме се непокретност налази, њен назив, границе и површину, а суд, односно извршитељ ће извршити попис непокретности за коју је предложено извршење и на рочиште, односно састанак за попис позвати извршног повериоца, извршног дужника и лица са чијим се непокретностима граничи та непокретност. Записник о попису има значај уписа извршења и објављује се на огласној табли суда.¹⁰⁷

Ако на подручју на коме су установљене јавне књиге, непокретност није уписана, (тзв. неукњижене непокретности) извршни поверилац уз предлог за извршење мора поднети исправе на основу којих се може извршити упис, односно пренети ту обавезу на извршитеља.¹⁰⁸ Суд, односно извршитељ ће без одлагања ове исправе доставити суду, органу или организацији која води регистар, ради уписа и застати са поступком док поступак уписа не буде окончан. Међутим, ако се упис не може извршити суд ће у том случају да дозволи извршење и на непокретности у ванкњижној својини извршног дужника ако извршни поверилац достави исправе којима се доказује ванкњижна својина извршног дужника (пре свега грађевинска дозвола, али је могуће спровести извршење и на објектима за које не постоји грађевинска дозвола ако постоје одговарајуће исправе којима се доказује ванкњижна својина)¹⁰⁹.

Овде се треба осврнути на то да ЗИО признаје друштвену реалност и у пракси незаобилазну тзв. ванкњижну својину. Додуше, Закон најпре налаже да се изврши упис непокретности, па тек уколико се утврди да је то немогуће, уз изјаву извршног

¹⁰⁶ Уколико извршни поверилац располаже тапијом на име извршног дужника, он уз предлог за извршење прилаже тапију као исправу предвиђену правним правилима која важе за тапијски систем. Тапију, као доказ о праву својине на непокретности, може прибавити и приватни извршитељ, уколико спроводи извршење, по овлашћењу извршног повериоца.

¹⁰⁷ Чл. 144. ЗИО

¹⁰⁸ „Када је предложено извршење на непокретности која није уписана у јавне књиге, а те књиге постоје на подручју на којем се налази непокретност на којој се спроводи извршење, извршни поверилац мора уз предлог за извршење приложити исправе на основу којих се може извршити упис. Суд ће решењем дозволити извршење на непокретности у ванкњижној својини извршног дужника, ако извршни поверилац достави или означи, као доказ о ванкњижној својини, грађевинску дозволу која гласи на име извршног дужника или, ако грађевинска дозвола не гласи на име извршног дужника, исправе о правним пословима које воде стицању својине извршног дужника.“ (Решење Округног суда у Новом Саду, Гж. 3550/06 од 13.9.2006)

¹⁰⁹ Чл. 145. ЗИО

повериоца да се упис не може извршити, даје могућност спровођења извршења и на ванкњижном објекту.¹¹⁰

На овај начин 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, Г., Боранијашевић, В., 2012: 185)

Непокретност која је предмет извршења може бити у својини или сусвојини¹¹¹ извршног дужника. Ако се извршење одређује на идеалном делу непокретности на којој је извршни дужник сувласник, односно уколико је предложена продаја само његовог дела непокретности онда није неопходна сагласност других сувласника.¹¹² Извршни поверилац може да захтева извршење продајом целе сувласничке ствари, али је у том случају потребна сагласност свих сувласника. Сувласници остају и даље носиоци права прече куповине. Уколико се у поступку спровођења извршења врши продаја целе сувласничке непокретности, непокретност може бити продата или неком од сувласника или трећем лицу. Из цене остварене продајом намириће се сувласници пре намирења извршног повериоца и пре накнаде трошкова извршног поступка, сразмерно вредности свог сувласничког дела.¹¹³

Непокретност која је оптерећена заложним правом није изузета од извршења, тако да извршни поверилац може да покрене поступак извршења на непокретности на којој неки други поверилац има заложно право.¹¹⁴

¹¹⁰ Чл.145. ст.3. ЗИО

¹¹¹ Треба обратити пажњу на ситуације када је се стан води на једног супружника, а ради се о имовини стеченој у браку.

„Стан откупљен у току трајања брачне заједнице представља заједничку имовину супружника, а, према законској претпоставци, удели супружника у заједничкој имовини су једнаки. Стога, нема законских услова за спровођење извршења на предметној непокретности - стану без сагласности другог супружника, имајући у виду да члан 101. Закона о извршном поступку предвиђа да ће суд одредити извршење на непокретности на којој је извршни дужник сувласник, ако постоји сагласност других сувласника.“ (Решење Привредног апелационог суда, Иж. 680/2011(2) од 30.3.2011. године)

¹¹² „Не може се дозволити нити проводити извршење на некретнини на којој постоји право сувласништва, ако не постоји правомоћна одлука суда (извршни наслов) којом је одлучено о правима свих сувласника у односу на предмет извршења.“ (Врховни суд Хрватске Гзз 6/79 од 22.01.1979.године)

¹¹³ Чл. 106. ЗИО

¹¹⁴ „Чињеница да пре покретања извршног поступка постоји заложно право на стварима на којима је предложено извршење и не изузима те ствари од извршења у смислу чл. 70. ЗПП-а, већ само утиче на редослед намирења поверилаца.“ (Решење Окружног суда у Новом Саду, Гж. 6767/06 од 07. 12. 2006)

5. ТОК ПОСТУПКА ИЗВРШЕЊА НА НЕПОКРЕТНОСТИ

Извршење на непокретности ради наплате новчаног потраживања извршног повериоца одувек је важило као поуздан начин да извршни поверилац намири своје потраживање. Истовремено, процедура коју су досадашњи закони који су уређивали извршни поступак прописивали била је сложена, а поступак углавном дуготрајан. Основни разлог за овакав закључак јесте да су сви претходни закони прописивали да је одлука суда донета у претходној фази поступка морала постати правноснажна да би суд донео одлуку у погледу следеће извршне радње. Тако је правноснажност решења о извршењу била услов за приступање утврђивању вредности непокретности, а правноснажност решења којим је утврђена вредност непокретности била је услов за заказивање продаје. Надаље, решење о предаји непокретности морало је постати правноснажно да би се приступило намирењу, а само намирење би уследио након правноснажности решења о намирењу.

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, Н., 2001: 124)

Ипак, имајући у виду значај који непокретности (стан, кућа, пословни простор) имају како за физичка, тако и за правна лица, може се имати разумевања за овако сложenu процедуру, због могућих пропуста у поступку продаје, што би за власника непокретности имало тешке и неотклоњиве последице. Не треба занемарити и да принудна продаја непокретности у великој мери утиче на права великог круга грађана. Том кругу припадају извршни поверилац, односно извршни повериоци, ако их има више, када први покреће извршни поступак, а остали приступају извршењу (принцип јединствености извршења), затим извршни дужник, као и сви учесници који на непокретности имају заложно право или друго укњижено стварно право. „Заштита толико различитих интереса у истом поступку мора повући са собом последицу, да дражбени поступак буде доста компликован.“ (Горшић, Ф., 1930: 252)

ЗИО не дозвољава одлагање извршења и забрањује вештачење. Осим тога, само против одлуке којом се одређује извршење на непокретности и која се доноси у форми

решења дозвољен је приговор, док је за остале извршне радње прописана одлука у форми закључка, против које није дозвољен приговор.

То практично значи да после доношења решења о извршењу на непокретности, све остале радње суда или извршитеља: утврђивање вредности непокретности, продаја, предаја и намирење, као и одлуке које су донете од стране суда или извршитеља не подлежу другостепеној контроли. Изузетак је, донекле, закључак о предаји непокретности, за коју је Законом изричито прописана посебна могућност подношења правног средства - захтева за отклањање неправилности, али с тим да и евентуално усвајање оваквог захтева, не утиче на обављену продају.

У поступку извршења на непокретности одредбом члана 104. Закона прописане су обавезне извршне радње: забележба решења о извршењу или закључка извршитеља о спровођењу извршења у јавној књизи, утврђивање вредности непокретности, продаја непокретности и намирење извршног повериоца.

5.1. Забележба решења о извршењу или закључка извршитеља о спровођењу извршења у јавну књигу

Извршни поверилац подноси предлог за извршење код стварно и месно надлежног суда. Стварно надлежни судови за поступање су основни и привредни судови. Искључиво месно надлежан је суд на чијем подручју се налази непокретност.¹¹⁵ Изузетно, у случају да се непокретност налази на подручју више судова, извршни поверилац има право да бира месно надлежан суд између судова на чијем подручју се налази непокретност, односно надлежан је онај суд коме је извршни поверилац прво поднео предлог за извршење.

Уз предлог за извршење извршни поверилац је дужан да достави доказ о уплаћеном предујму зато што има законску обавезу да предујми трошкове поступка. Суд односно извршитељ ће обуставити извршење ако поверилац не достави доказ о плаћеном предујму, осим у случају када је ослобођен плаћања.¹¹⁶

Уколико суд усвоји предлог за извршење и решењем о извршењу одреди извршење на непокретности ради намирења новчаног потраживања приступа се

¹¹⁵ Када се ради о остварењу новчаног потраживања продајом непокретности или о извршењу обавезе иселења и предаје непокретности (неновчана обавеза предаје непокретности), надлежност суда се заснива према подручју на коме се непокретност налази.

¹¹⁶ „Поверилац је дужан да предујми трошкове извршења у року који му суд одреди. Ако поверилац не предујми трошкове извршења у том року, суд ће обуставити извршење.“ (Решење Окружног суда у Зрењанину, Гж. 368/99 од 5.4.1999.године).

забележби решења о извршењу или закључка извршитеља о спровођењу извршења у јавну књигу. Забележба решења о извршењу уписује се код земљишних књига у теретни лист непокретности, а у катастру у Г лист непокретности.

Законодавац није био потпуно јасан у одредби чл. 107. Закона о извршењу и обезбеђењу¹¹⁷, чији је наслов "Упис решења о извршењу и забележба јавне продаје". Наиме, у истој одредби признаје се право извршном повериоцу да изврши забележбу јавне продаје, као и да упише заложно право у јавну књигу. Из тих разлога може бити нејасно да ли је забележба јавне продаје, односно упис решења о извршењу¹¹⁸ обавезна извршна радња, коју суд спроводи по службеној дужности или се она спроводи само на захтев извршног повериоца.

Суд односно приватни извршитељ има обавезу да достави решење о извршењу (односно закључак) надлежном регистру непокретности с обзиром да има обавезу да по службеној дужности спроводи радње извршења како би се извршила забележба решења о извршењу, односно закључка приватног извршитеља, без обзира на одредбу чл. 107. ст.2. Закона која упућује на то да се забележба јавне продаје врши на захтев извршног повериоца. Након што се изврши упис решења о извршењу, извршни поверилац стиче право да своје потраживање намири из непокретности и у случају да треће лице касније стекне на истој непокретности право својине. Услов је да је забележба решења о извршењу у јавној књизи извршена пре него што је треће лице стекло право својине на непокретности која је предмет извршења и није условљено уписом заложног права. Извршење ће се спровести у истом поступку, у којем је донето решење о извршењу, без обзира на то што извршни дужник који је странка у поступку, непокретност, нпр. отуђи трећем лицу, након извршене забележбе.

Паралелно са обавезом суда да изврши забележбу решења о извршењу, ЗИО гарантује право извршном повериоцу на упис заложног права на основу решења о извршењу, као и упис забележбе јавне продаје, односно другог одговарајућег уписа предвиђеног прописима о упису права на непокретностима у јавне књиге. Заложно

¹¹⁷ Упис решења о извршењу и забележба јавне продаје

Члан 107

Извршни поверилац стиче право уписа заложног права на основу решења, односно закључка извршитеља о извршењу на непокретности извршног дужника.

На захтев извршног повериоца у јавној књизи извршиће се упис заложног права на основу решења о извршењу, односно закључка извршитеља о спровођењу извршења, као и забележба јавне продаје, односно други одговарајући упис предвиђен прописима о упису права на непокретностима у јавне књиге. Уписом у јавну књигу, извршни поверилац стиче право да своје потраживање намири из непокретности и у случају да треће лице касније стекне на истој непокретности право својине.

¹¹⁸ Упис решења о извршењу, забележба јавне продаје, односно забележба решења о извршењу су све изрази које законодавац користи.

право (хипотека) се може уписати само на захтев извршног повериоца и овај упис имао би за последицу додатно обезбеђење новчаног потраживања извршног повериоца, који тиме стиче статус извршног заложног повериоца, као и могућност да у одређеним случајевима обустави поступак извршења и тада, као хипотекарни поверилац, оствари своје потраживање из непокретности, било према извршном дужнику као власнику, било према неком новом власнику.¹¹⁹ (Николић, М., 2012: 163-165)

Ранији прописи нису прописивали могућност стицања заложног права у корист извршног повериоца јер се вршила само забележба решења о извршењу, а тим уписом извршни поверилац је стицао само право да своје потраживање намири из непокретности и у случају да треће лице касније стекне на истој непокретности право својине. (Станковић Г., Боранијашевић В., 2012: 186)

Радње суда треба разликовати од радњи извршног повериоца, јер забележба решења о извршењу представља обавезну радњу, која се спроводи по службеној дужности, као и по захтеву повериоца, док је упис заложног права радња која је искључиво у диспозицији извршног повериоца. Сходно наведеном, за стицање својства разлучног повериоца у стечајном поступку није довољно да се изврши забележба решења о извршењу на непокретности, јер се забележбом не стиче заложно право на непокретности.¹²⁰

Напред наведена правна дејства уписа, односно забележбе решења о извршењу су за извршног повериоца од највећег значаја уколико у периоду између забележбе решења о извршењу и пријема решења о извршењу извршни дужник располаже непокретностима. Наиме, ЗИО одређује да не производе правно дејство располагања имовином која извршни дужник учини након пријема решења о извршењу, односно након пријема закључка којим се одређује извршење.¹²¹ Уколико је извршни дужник отуђио непокретности, његова радња отуђења, не производи правно дејство.¹²² Дакле,

¹¹⁹ „Хипотекарни поверилац има право да захтева наплату потраживања обезбеђену хипотеком пре обичних поверилаца и пре доцнијих хипотекарних поверилаца и може предложити да се извршење обустави ако утврђена вредност непокретности не покрива износ његовог потраживања. У циљу реализације наведеног облашћења везаног за ред првенства, хипотекарни поверилац не мора самостално подносити предлог за извршење, већ може предложити обуставу извршења у односу на обичне извршне повериоце у зависности од утврђења вредности непокретности.“ (Решење Окружног суда у Краљеву, Гж бр. 2428/07 од 08.02.2008. године)

¹²⁰ „Поверилац би овом забележбом стекао право да своје потраживање намири из непокретности у случају да треће лице касније стекне на истој непокретности право својине, а што не представља основ за стицање својства разлучног повериоца.“ (Пресуда Привредног апелационог суда, Пж. 262/2012(1) од 17.10.2012. године)

¹²¹ Чл. 20. ст. 7. ЗИО

¹²² „Наведеном пресудом утврђено је да је тужилца титулар права својине на ½ непокретности која је предмет извршења, док је само право она стекла не доношењем ове пресуде већ по основу брака са

након пријема решења о извршењу од стране дужника, непокретност која је предмет извршења може бити продата само у извршном поступку, од стране суда и извршитеља.

Након забележбе решења о извршењу не могу се истовремено водити два и више посебних поступака извршења на истој непокретности. Из тих разлога извршни поверилац за чије је потраживање касније одређено извршење, ступа у већ покренути извршни поступак. Упис заложног права који је у диспозицији извршног повериоца, није од значаја за могућност вођења два или више поступака извршења на истој непокретности, него је од значаја само упис решења о извршењу, односно забележба јавне продаје.^{123 124} То значи да ће извршни суд у каснијем поступку извршења, који су покренули нови извршни повериоци, донети решење о извршењу, али се неће спроводити нови поступак извршења на тој непокретности. Суд ће тада закључком одредити спајање поступака спровођења извршења на истој непокретности.

У оваквим ситуацијама може да дође и до атракције надлежности између судова опште и посебне надлежности. Тако, на пример, у ситуацији када је пред привредним судом по предлогу извршног повериоца дозвољено извршење на непокретности, а иста непокретност је већ предмет извршења пред судом опште надлежности, који је донео решење о извршењу и извршио забележбу решења о извршењу, привредни суд ће донети решење о извршењу по предлогу извршног повериоца. Неће се огласити стварно ненадлежним, него ће, будући да не може спровести посебан поступак извршења на истој непокретности, списе доставити надлежном суду опште надлежности (основном суду) пред којим је већ раније започет поступак извршења и извршен упис решења о извршењу, како би овај суд спровео јединствен поступак извршења на непокретности и како би на тај начин извршни поверилац, за чије је потраживање касније одређено извршење, ступио у већ покренути извршни поступак пред основним судом.¹²⁵

извршним дужником. То што је извршни дужник у парничном поступку признао ово право тужили-овде трећем лицу не може се сматрати располагањем имовином, у смислу одредбе чл. 20 ЗИО јер је пресудом само утврђено постојање права које је тужила имала пре покретања поступка“ (Решење Основног суда у Нишу ИПВ 203/14 од 26.02.2014. године)

¹²³ Насупрот томе: „После уписа заложног права на основу решења о извршењу, односно закључка приватног извршитеља о извршењу на непокретности у својини извршног дужника, не може се спроводити посебан поступак извршења на истој непокретности ради намирења другог потраживања истог или другог извршног повериоца.“ (Станковић Г., Боранијашевић В., 2012:186-187)

¹²⁴ Одговори на питања привредних судова који су утврђени на седници Одељења Привредног апелационог суда одржаној 23.10.2012. године - Судска пракса привредних судова - Билтен бр. 3/2012
Преузето из правне базе Параграф

¹²⁵ Одговори на питања привредних судова који су утврђени на седници Одељења Привредног апелационог суда одржаној 23.10.2012. године - Судска пракса привредних судова - Билтен бр. 3/2012
Преузето из правне базе Параграф

Суд може да донесе решење о спајању поступака спровођења извршења до одређеног тренутка у развоју поступка - до доношења закључка о досуђењу непокретности купцу у случају продаје путем непосредне погодбе, односно до доношења закључка о предаји непокретности у случају продаје јавним надметањем. О спајању поступака суд обавештава заложног извршног повериоца.

5.2. Утврђење вредности непокретности

Да би могла да се уновчи и прода непокретност извршног дужника ради намирења потраживања извршног повериоца, потребно је да се утврди њена вредност. Закони који су важили пре ЗИО прописивали су вештачење као начин, односно један од начина за утврђивање вредности, али учешће вештака није било увек неопходно ако су постојале друге релевантне чињенице о вредности дотичне непокретности (нпр. уговор о купопродаји, записник Комисије Управе прихода о процени вредности приликом те купопродаје). Елиминацијом вештачења, као доказног средства, у поступку извршења сам суд, односно извршитељ имају обавезу да утврде вредност непокретности по службеној дужности. Ову извршну радњу суд предузима после доношења решења о извршењу, а приватни извршитељ после доношења закључка о спровођењу извршења. То даље значи да је суд или извршитељ овлашћен да на основу сопствених сазнања која има у вези са предметном непокретности, изврши процену и на основу те процене утврди вредност непокретности. Приликом утврђивања вредности непокретности води се рачуна о околностима које могу довести до смањења процењене вредности, посебно о томе колико непокретност мање вреди због тога што на њој и после продаје остају одређена права.

ЗИО одређује да се вредност непокретности утврђује у висини њене тржишне цене на дан процене.¹²⁶ Тржишна цена је цена по којој се на том или суседном подручју продају и купују такве непокретности у слободној продаји. Тржишна цена једне непокретности, односно процена њене вредности, зависи од многих фактора (околности). То су, између осталих: степен амортизације непокретности, локација на којој се налази (укључујући и инфраструктуру), као и унутрашња опремљеност непокретности (врсте уграђених материјала, врста грејања и слично...).

¹²⁶ Чл.116. ЗИО

Када је у питању стан или кућа, најзначајнија околност од које зависи њихова вредност јесте да ли су усељиви или нису. Ако нису усељиви, то им може умањити вредност и за неколико пута у односу на тржишну вредност усељиве непокретности. Питање (не)усељивости поставља се приликом утврђивања вредности, али је значајно и касније, првенствено за однос између лица која станују у непокретности и купца непокретности на усменом јавном надметању. Усељивим се сматра стан, односно стамбена зграда у којој нико не станује или станује без својства носиоца станарског права. Ако у њој станује лице које има својство носиоца станарског права, таква непокретност је неусељива јер продајом стана, односно зграде не престаје станарско право лица које у њему станује и које је пре продаје то право имало. О постојању, односно непостојању станарског права неког лица на одређеном стану суд у извршном поступку не може да доноси одлуку. (Шаркић, Н., 1994: 334)

Да би се правилно узеле у обзир све околности које утичу на вредност непокретности, осим непосредног увида, потребно је и посебно стручно знање. 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. (Николић М., 2012)

Вредност непокретности утврђује се закључком и на њу странке немају право приговора. У закључку се поред утврђене вредности непокретности, одређује и почетна цена по којој ће се непокретност продавати и наводи се да ли после продаје на непокретности остају одређена права.

5.3. Продаја непокретности

Пошто је утврђена вредност непокретности, суд односно приватни извршитељ може да предузме извршну радњу продаје непокретности.

О продаји суд, односно приватни извршитељ одлучују доношењем закључка о продаји непокретности. У закључку морају бити одређени начин, услови, време и место продаје, као и временски период у току дана у коме ће се омогућити разгледање непокретности у случају да се продаја врши путем јавног надметања. Овај закључак се

доставља странкама, заложним повериоцима, учесницима у поступку и лицима која имају уписано законско право прече куповине. Поред тога, закључак се објављује на огласној табли и интернет страници надлежног суда и на други уобичајени начин, а странка га може и објавити о свом трошку у средствима јавног информисања и о њему обавестити лица која се баве посредовањем у продаји непокретности. Од дана објављивања закључка о продаји до дана продаје непокретности не може проћи мање од 15 нити више од 30 дана.¹²⁷ Суд односно приватни извршитељ ће лицима заинтересованим за куповину непокретности дозволити да у прикладно време разгледају непокретност.¹²⁸

Постоје два начина за продају непокретности. То су јавно надметање и непосредна погодба.¹²⁹ Који начин ће бити изабран зависи од процене суда, тј. извршитеља, у погледу могућности да се постигне најповољније уновчење ствари. Продаја путем надметања одређује се када се ради о стварима веће вредности, односно када се може очекивати да ће се ствари продати по цени већој од процењене вредности и по правилу се продаја непокретности врши на овај начин. Када суд одреди да се продаја непокретности изврши непосредном погодбом, истовремено одређује и услове продаје, при чему мора водити рачуна о постизању најповољније цене, а цена не може бити мања од процењене вредности непокретности која је утврђена закључком.¹³⁰

С друге стране, извршни поверилац и извршни дужник могу се током целог поступка споразумети да се ствар прода непосредном погодбом, у ком случају ће се споразумети и о условима продаје.

Јавно надметање за продају непокретности одржава се, по правилу, у судској згради односно канцеларији приватног извршитеља, уколико суд или приватни извршитељ нису другачије одредили. У јавном надметању могу учествовати само лица која су претходно положила јемство, које износи једну десетину утврђене вредности непокретности.¹³¹ Извршни поверилац и заложни извршни поверилац су ослобођени полагања кауције уколико њихова потраживања достижу износ јемства и ако би се, с обзиром на утврђену вредност непокретности и њихов ред првенства, тај износ могао намирити из куповне цене. И сувласник може под одређеним условима да учествује у

¹²⁷ Чл.119.ЗИО

¹²⁸ Чл.114. ЗИО

¹²⁹ Чл.122. ЗИО

¹³⁰ Одговори на питања привредних судова који су утврђени на седници Одељења Привредног апелационог суда одржаној 23.10.2012. године - Судска пракса привредних судова - Билтен бр. 3/2012

¹³¹ Чл. 125. ЗИО

јавном надметању без полагања јемства.¹³² Како би се спречила евентуална злоупотреба, ЗИО изричито прописује да извршни дужник, судија, судски извршитељ, приватни извршитељ, заменик извршитеља, као и лица која су учествовала у процени непокретности не могу учествовати у јавном надметању и не могу бити купци непокретности.¹³³ Рочиште за јавно надметање за продају непокретности одржава се и када је присутан само један понудилац. Уколико је присутан само један понудилац, на предлог извршног повериоца или заложног извршног повериоца судски, односно приватни извршитељ може, према околностима случаја, да одложи јавно надметање за продају непокретности.¹³⁴ Законом о извршном поступку из 2004. године било је предвиђено да ће се рочиште за продају непокретности одржати и када присуствује само један понудилац, али и да се неће одржати, ако је једини понудилац извршни поверилац¹³⁵, док овај изузетак ЗИО не предвиђа.

Пошто се утврди да су испуњени сви услови за јавну продају, приступа се јавном надметању. О јавном надметању за продају непокретности води се посебан записник. Процедура јавног надметања је стриктно и детаљано регулисана, сагласно начелу строгог формалног легалитета.

Јавно надметање почиње објављивањем почетне цене непокретности. Уколико најмање један учесник прихвати објављену цену, објављује се следећа цена која је виша од претходне и то за највише пет процената. Овај поступак се понавља све док је цена која је последња понуђена остане неприхваћена.¹³⁶ Почетна цена за продају непокретности на првом рочишту за јавну продају износи 60% од процењене вредности и на овом рочишту непокретност се не може продати испод ове цене. То даље значи да се приликом усменог јавног надметања, непокретност може продати и испод вредности која је утврђена закључком, али не мање од 60 %. Уколико на првом рочишту за јавну продају непокретност не буде продата, судски односно приватни извршитељ констатује у записнику да прва продаја није успела. По окончаном јавном надметању заказује се друго рочиште за јавно надметање за продају непокретности које мора да се одржи у

¹³² „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)

¹³³ Чл. 127. ЗИО

¹³⁴ Чл. 126. ЗИО

¹³⁵ „Када на друго рочиште за јавну продају приступи једино извршни поверилац, било да је у својству понудиоца или не, суд је дужан да рочиште отвори, да констатује да није успело и да га затвори.“ (Решење Вишег суда у Краљеву, 2Гж. 71/11 од 3. 2. 2011.године)

¹³⁶ Чл. 128. ЗИО

року од најмање 15, а највише 30 дана.¹³⁷ Оглас о другом рочишту за продају путем јавног надметања објављује се на огласној табли суда и интернет страници суда у року од осам дана од дана када је заказано ново рочиште.¹³⁸

Почетна цена на другом рочишту за продају непокретности не сме бити нижа од 30% од процењене вредности ствари. Јавно надметање за продају непокретности закључује се непосредно након стављања најповољније понуде.¹³⁹

ЗИП-ом из 2004. године није био ограничен број покушаја продаје непокретности, односно није било законских сметњи да се предложи и треће надметање или свако наредно надметање све док се непокретност не прода или поверилац не оцени да му продаја није више у интересу, с обзиром на обавезу повериоца да предујми потребне трошкове.

У поступку продаје јавним надметањем, титулари права прече куповине имају могућност да остваре своје право. Лице које има законско право прече куповине непокретности која је предмет извршења има право првенства у односу на најповољнијег понудиоца. Своје првенство то лице ће остварити уколико на јавном надметању, одмах по његовом закључењу, изјави да непокретност купује под истим условима као и најповољнији понуђач. Разумно је претпоставити да титулар законског права прече куповине неће учествовати у надметању, већ ће сачекати најповољнију понуду. Када се ради о лицу које има уговорно право прече куповине, оно га може остварити под истим условима као и лице које има законско право прече куповине, али само ако није постојало законско право прече куповине или га носилац тог права није користио.¹⁴⁰ ЗИП из 2004. године предвиђао је право прече куповине у извршном поступку и за извршног повериоца ако на непокретностима није постојало ни законско ни уговорно право прече куповине, односно ако имаоци ово право нису користили, али ЗИО ово право извршног повериоца није предвидео. Судска пракса из ранијег периода признавала је право прече куповине и носиоцу станарског права, ако се радило о стану у друштвеној својини.¹⁴¹

¹³⁷ 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)

¹³⁸ Чл. 97. ст. 1 -3 ЗИО

¹³⁹ Чл.97.ст.4.ЗИО

¹⁴⁰ Чл. 120. ЗИО

¹⁴¹ Носилац станарског права има право прече куповине стана у друштвеној својини према највишој понуди која је постигнута на лицитацији или продаји извршеној у складу са законом. (Седница Грађанског одељења Врховног суда Србије од 23. и 25. априла 1984)

По закљученом надметању и евентуалном изјашњењу о праву прече куповине, суд, односно извршитељ објављују који је понудилац понудио највећу цену и том понудиоцу додељују непокретност.¹⁴² По закључењу јавног надметања кауција се враћа понудиоцима чија понуда није прихваћена.

О додељивању непокретности продате јавним надметањем суд, односно извршитељ доноси закључак који се објављује на огласној табли надлежног суда и доставља¹⁴³ свим лицима којима се доставља закључак о продаји, као и свим учесницима у надметању.¹⁴⁴

У року који је одређен закључком о продаји купац је дужан да положи цену.¹⁴⁵ Уколико се као купац јавља извршни поверилац чије потраживање не достиже износ постигнуте цене на јавном надметању и ако би се, с обзиром на ред првенства могао намирити из цене, дужан је да на име цене положи само разлику између потраживања и цене која је постигнута.¹⁴⁶ Након што је цена уплаћена суд односно приватни извршитељ доноси закључак о предаји непокретности купцу. Закључак се објављује на огласној табли надлежног суда и доставља се свим лицима којима се доставља закључак о продаји, као и лицима која су учествовала у јавном надметању.

Купац ствари у извршном поступку, који је истовремено и поверилац дужника, али не први по редоследу намирења, мора да положи део продајне цене у висини

¹⁴² ЗИО из 1930. године предвиђао је могућност натпонуле. У случају да понуда по којој је земљиште досуђено није достигла три четвртине утврђене вредности, јавна продаја (дражба) се могла обеснажити већом понудом (надпундом). Рок за стављање натпонуле износио је 15 дана од истицања огласа о досуди на огласну таблу суда. Износ натпонуле морао је бар за четвртину да буде већи од цене постигнуте на дражном рочишту. Истовремено са стављањем натпонуле, натпунудилац је морао да положи износ натпонуле у готовом или у вредносним папирима и да се обавезе на испуњење свих дражбених услова. Осим тога натпунудилац се морао обавезати да ће испунити све остале дражбене услове. Ако је било више натпонула суд је уважавао најповољнију. Купац је могао да искључи стављене натпонуле ако у року од три дана повиси понуђену цену до висине натпонуле. § 157- § 161

¹⁴³ „Доставља закључка о јавној продаји непокретности и закључка о додељивању ове непокретности купцу извршена је у свему у складу са одредбама чл. 119. и 128. ЗИО будући да је закључак о јавној продаји И.бр...објављен преко електронске огласне табле суда, истакнут на огласној табли и уручен тадашњем пуномоћнику извршног дужника, а закључак о додељивању непокретности, који је слат на адресу извршног дужника, али прималац ни после два остављена обавештења није преузела исти, достављен пуномоћнику извршног дужника“ (Решење Основног суда у Нишу ИПВ 296/14 од 06.03.2014. године)

¹⁴⁴ Чл. 128. ст.5. ЗИО

¹⁴⁵ ЗИО из 1930. године је у § 120 предвиђао је исплату куповне цене у ратама. Купац је морао положити суду 1/4 куповне цене у року од 15 дана, пошто му је земљиште било правноснажно досуђено, а остале 3/4 у два једнака obroка у року од 2 месеца по правноснажности досуде. Будући да је купац ступао у посед купљених непокретности тек онда када испуни све дражбене услове, али је користи од купљеног земљишта имао од дана досуде могао је предложити на рочишту за јавну продају да му се користи обезбеде привременом управом, која ће се водити у његову корист до предаје земљишта.

¹⁴⁶ „Суд није могао да наложи извршном повериоцу да исплати разлику између досуђене вредности непокретности и новчаног потраживања повериоца, пре него што је одлучио о трошковима поступка и самим тим пре него што је утврдио колико износи укупно потраживање повериоца“ (Решење Основног суда у Нишу ИПВ 748/13 од 25.09.2013. године)

извршне тражбине повериоца који се намирује пре њега и да тек након тога изврши пребијање свог потраживања према дужнику, на који начин ће пребијањем угасити њихова потраживања. Поступањем на другачији начин, повредило би се право намирења повериоца који је по редоследу намирења пре повериоца који се касније намирује, а који је истовремено купац.¹⁴⁷

Кад понуђач са највећом понудом не положи продајну цену у предвиђеном року, суд односно приватни извршитељ проглашава понуду том понуђачу без правног дејства и позива другог по реду понуђача да купи непокретност. Ако ни други понуђач, у одређеном року, не положи цену коју је понудио, суд, односно приватни извршитељ на исти начин поступа и са трећим понуђачем. У случају да сва три понуђача са највишом понудом не положе понуђену односно продајну цену у року, суд односно приватни извршитељ ће констатовати да прва продаја није успела и заказаће нову продају¹⁴⁸ која се мора одржати у року од најмање 15 дана, а највише 30 дана. Трошкови нове продаје и евентуална разлика између цене постигнуте на претходној и новој продаји измирују се из положених јемства тих понуђача.

Може се десити да и на поновљеном (другом) надметању не дође до продаје ствари. У том случају, судски односно приватни извршитељ констатује да продаја није успела и притом позива повериоца да се одмах, а најкасније у року од пет радних дана изјасни о могућем начину продаје ствари. Извршни поверилац треба да изабере или продају непокретности непосредном погодбом или намирење досуђењем непокретности. Уколико се извршни поверилац не изјасни о начину продаје ствари, суд обуставља извршење.

Непосредна погодба и начин на који се спроводи и посебно најнижа цена по којој се непокретност може продати, непосредном погодбом, произвела је низ спорних питања, имајући у виду да недостаје њено прецизно законско регулисање. Пре свега, треба разликовати непосредну погодбу која је регулисана одредбом члана 122. Закона, од непосредне погодбе којој се приступа у случају два неуспела јавна надметања.¹⁴⁹

Према одредби члана 122. ЗИО, извршни поверилац и извршни дужник могу се током целог поступка споразумети о продаји непосредном погодбом и о условима продаје. Извршни поверилац и извршни дужник сагласношћу својих воља одређују и

¹⁴⁷ Правни став утврђен на седници Одељења за привредне спорове Вишег трговинског суда од 27.09.2004. године

¹⁴⁸ Само уколико је неуспела прва јавна продаја, јер уколико друга јавна продаја није успела суд нема овлашћење да заказује ново рочиште за јавну продају.

¹⁴⁹ Чл.97. ст.5. ЗИО.

услове продаје и утврђују цену по којој ће се непокретност продати. Уколико је непосредну погодбу иницијално одредио суд или су се о продаји путем непосредне погодбе споразумели извршни поверилац и извршни дужник, на шта имају право током целог поступка¹⁵⁰, суд односно извршитељ доноси и објављује закључак о продаји ствари путем непосредне погодбе. Доношење и објављивање закључка о продаји путем непосредне погодбе тада има значај публицитета и обавештавања свих заинтересованих лица која би желела да купе ствари.

Поверилац и дужник могу да се договоре и да се непокретност прода по цени нижој од 30% од процењене вредности непокретности. Оваквим поступањем извршног повериоца и дужника, односно ценом коју су уговорили могу бити доведена у питање потраживања заложних поверилаца која се намирују пре потраживања извршног повериоца по чијем је предлогу одређено извршење. У овој ситуацији, уколико је заложни поверилац претходно пропустио да се служи правом из члана 204. ЗИО (да тражи обуставу извршења због недостатка покрића), било би неопходно, да сваки заложни поверилац који по реду првенства долази испред извршног повериоца по чијем је предлогу одређено извршење да сагласност на такав споразум и услове продаје које су извршни поверилац и извршни дужник договорили. У супротном би била могућа злоупотреба и то од стране извршног повериоца и извршног дужника, а којим би била оштећена права лица чија су потраживања обезбеђена заложним правом и која по реду првенства долазе испред потраживања извршног повериоца. (Николић, М., 2012: 169).

За разлику од непосредне погодбе, регулисане одредбом члана 122. Закона, до продаје непосредном погодбом у случају два неуспела јавна надметања за продају непокретности, долази ако је суд или извршитељ претходно закључком одредио као начин продаје – јавно надметање, да је јавно надметање било неуспешно ако се на захтев суда, односно извршитеља, извршни поверилац изјаснио у року од пет радних дана да предлаже продају непосредном погодбом. Из наведеног следи, да је даља продаја непокретности путем непосредне погодбе зависна пре свега од воље извршног повериоца. Када предложи продају непосредном погодбом извршни поверилац не мора да прецизира купца. Потенцијалног купца са којим ће се договарати цена и евентуално закључити уговор о купопродаји, може да пронађе осим извршног повериоца и судски извршитељ, односно извршитељ, или ће га пронаћи лице које обавља комисионе

¹⁵⁰ Чл. 96. ст 3. ЗИО.

послове уколико је суд закључком поверио да продају непосредном погодбом обави лице које се бави комисионим пословима.

Питање висине продајне цене, након неуспела два јавна надметања, а у поступку продаје непосредном погодбом, може се јавити као спорно питање јер ЗИО не садржи јасне и прецизне одредбе о томе. Из тих разлога, а како би се предупредили проблеми у пракси Врховни касациони суд је о овом питању заузео правни став.¹⁵¹ „Када се продаји непосредном погодбом приступа након два неуспела јавна надметања висина продајне цене се одређује споразумно, без ограничења. Дакле, продајна цена непокретности одређује се договором страна у купопродајном уговору при чему није потребна сагласност извршног дужника. То значи да се непокретност може продати и за цену мању од 30% од процењене вредности непокретности.“ Правни став Врховног касационог суда је последица тумачења одредби члана 97. ЗИО које се примењују у поступку продаје непокретности. У ситуацији када се непокретност није могла продати ни за 30% од процењене вредности, на другом јавном надметању, онда је логична последица, да када се извршни поверилац определио за непосредну погодбу, цена може бити и нижа, јер је она предмет договора страна у купопродајном уговору и за њу се не тражи сагласност извршног дужника.

У случају да се ствар продаје непосредном погодбом, закључује се уговор о купопродаји између купца с једне стране и судског извршитеља, односно извршитеља са друге стране. ЗИО не помиње могућност да суд не прихвати споразум о продаји путем непосредне погодбе. Међутим, требало би имати у виду и одредбу члана 10. ЗОО, по којој су странке слободне да уређују своје односе у границама принудних прописа, јавног поретка и добрих обичаја и одредбу члана 9. став 2. ЗПП-а, у вези са чланом 10. ЗИО (сходна примена ЗПП-а у поступку извршења) по којој је суд дужан да спречи и казни сваку злоупотребу права које имају странке у поступку. Дакле, уговорена цена могла би да иде и испод 30%, а извршни суд има овлашћења из наведених прописа да сузбије евентуалне злоупотребе.¹⁵²

Као спорно јавља се и питање да ли је потребно у случају продаје непосредном погодбом након два неуспела јавна надметања донети посебан закључак о продаји. Тако се у образложењу поменутог правног става Врховног касационог суда наводи да: „када се покретне ствари (исто се односи и на непокретности, прим. аутора) нису могле

¹⁵¹ Правни став Грађанског одељења Врховног касационог суда, усвојен на седници од 25.6.2012. године

¹⁵² Више у образложењу Правног става Грађанског одељења Врховног касационог суда, усвојен на седници од 25.6.2012. године

продати ни на другом надметању за јавну продају, доношење посебног закључка о продаји путем непосредне погодбе, не би остварило исту сврху, као када се ствари први пут продају путем непосредне погодбе. У том случају доношење и објављивање овог закључка не би било у функцији публицитета, имајући у виду да је оглас о јавној продаји, већ два пута објављиван на огласној табли суда и на његовој интернет страници, а и саме странке су могле да га објаве нпр. у средствима јавног информисања. Доношење и објављивање закључка о продаји путем непосредне погодбе у описаној ситуацији било би нецелисходно, а осим тога доношење таквог закључка, не прописује ни сам ЗИО. Сва заинтересована лица су већ била обавештена о могућности да купе ствар на рочишту за јавно надметање, а та лица ће бити и обавештена да јавно надметање није успело и да ће се приступити продаји путем непосредне погодбе. Продаја путем непосредне погодбе, у наведеном случају, представља завршетак продаје путем јавног надметања, где су два рочишта чије је одржавање било унапред објављено и са чиме се свако заинтересован могао упознати, била неуспешна".

Насупрот томе, постоји мишљење (Николић, М.), које нема подлогу у одредбама ЗИО; да би било целисходно да суд донесе посебан закључак у коме ће назначити начин продаје непокретности који би се објавио и у средствима информисања, тј. на предлог извршног повериоца или извршног дужника и о трошку предлагача. Иако је непосредна погодба из члана 97. став 5. ЗИО, наставак продаје непокретности, након два неуспела јавна надметања, она ипак представља други начин продаје у односу на продају јавним надметањем. Како се више не ради о продаји усменим надметањем, у којем више лица претендује да купи непокретност, него о продаји до које долази преговарањем између страна које ће бити у купопродајном уговору (судски извршитељ или извршитељ и потенцијални купац), то је целисходно да потенцијални купац, као преговарач, буде упознат са условима продаје.¹⁵³ Стога је потребно у закључку назначити да је у поступку продаје непосредном погодбом продајна цена предмет договора између страна у купопродајном уговору и да се за њу не тражи сагласност извршног дужника, као и да се уговор о продаји непосредном погодбом закључује између купца са једне стране и судског извршитеља или извршитеља, односно лица које обавља комисионе послове, са друге стране. (Николић, М., 2012: 173-174)

Налазим да други став обезбеђује већу транспарентност поступка. Шта више, објављивање закључка о продаји непосредном погодбом не би значајно продужио

¹⁵³ Ово мишљење базира се на одредби члана 124. Закона којом су регулисани услови продаје, између осталих, у ставу 1. тачка б) и начин продаје.

трајање поступка, али би макар и незнатно увећао шансе за повољнију продају непокретности.

Уговор о продаји непосредном погодбом је основ за стицање својине¹⁵⁴ и било би потребно да буде сачињен у писменој форми, а да потписи уговарача буду оверени. (Николић, М., 2012: 170) Насупрот овом, постоји и схватање које полази од тога да, без обзира што је ЗИО прописано да је уговор о продаји непосредном погодбом основ за стицање права својине, суд има обавезу да донесе и посебан закључак о предаји непокретности купцу¹⁵⁵, а којим би се наложио упис права својине у корист купца у јавној књизи. По том схватању, потписи на уговору о продаји непокретности непосредном погодбом који је закључен у писменој форми не треба да буду оверени, с обзиром на то да би закључак суда, односно извршитеља био основ за стицање својине, на основу којег би се вршио упис својине у корист купца у јавној књизи.¹⁵⁶

Законодавац није одредио рок у ком се мора постићи споразум о продаји непосредном погодбом. Судска пракса предлаже да тај рок не би требало да буде краћи од 15 дана, нити дужи од 30 дана (аналогно са роком за одржавање друге јавне продаје) од када је извршни поверилац предложио намирење непосредном погодбом. Уколико се у назначеном року постигне сагласност у вези продајне цене, тада је рок за закључење уговора и његову реализацију 15 дана од дана када је постигнут споразум о продаји непосредном погодбом (који рок је изричито одређен Законом). Уколико у том року споразум не би био постигнут тада би требало констатовати да до продаје није дошло, те затражити од извршног повериоца да се у року од 8 дана изјасни да ли је предлаже намирење досуђењем ствари.¹⁵⁷

Извршни поверилац има право да одмах након друге неуспеле јавне продаје непокретности као и онда када непокретност није продата ни непосредном погодбом предложи намирење досуђењем ствари¹⁵⁸ и тада се сматра да је извршни поверилац намирен у висини која одговара износу од 30% од процењене вредности ствари.¹⁵⁹ ЗИП из 2004. године је предвиђао да у случају немогућности продаје непокретности на другом рочишту за јавно надметање, извршни поверилац може предложити да суд решењем њему досуди непокретност, када ће се сматрати да је намирен у висини која

¹⁵⁴ Чл. 97. ст.10. ЗИО

¹⁵⁵ Чл. 131 ЗИО

¹⁵⁶ Одговори на питања привредних судова који су утврђени на седници Одељења Привредног апелационог суда одржаној 23.10.2012. године - Судска пракса привредних судова - Билтен бр. 3/2012

¹⁵⁷ Одговори на питања привредних судова који су утврђени на седници Одељења Привредног апелационог суда одржаној 23.10.2012. године - Судска пракса привредних судова - Билтен бр. 3/2012

¹⁵⁸ Чл. 97. ст.5. ЗИО

¹⁵⁹ Чл. 102. ЗИО

одговара двема трећинама процењене вредности непокретности, или да у прописаном року, поднесе предлог суду да одреди ново рочиште за продају непокретности.

Кад буде положена цена у случају продаје непокретности јавним надметањем или у случају продаје непосредном погодбом, суд односно приватни извршитељ доноси закључак да се непокретност преда купцу и да се у његову корист упише право својине у јавну књигу. Овај закључак се доставља свим лицима којима се доставља и закључак о продаји, као и пореској управи. Против закључка о предаји непокретности може се поднети приговор ради отклањања неправилности о коме суд одлучује решењем. Решење о основаности захтева за отклањање неправилности приликом спровођења извршења нема утицаја на извршену продају, али може бити основ за накнаду штете.

Приговор ради отклањања неправилности приликом спровођења извршења представља специфичан правни лек. Објекат побијања овим правним леком је поступање судског односно приватног извршитеља¹⁶⁰ јер управо њихове одлуке или извршне радње могу бити повод за наступање неправилности у поступку спровођења извршења. (Станковић Г., Боранијашевић, В., 2012: 191)

Закључком о предаји непокретности купцу суд односно приватни извршитељ налаже извршном дужнику да испразни непокретност и да је преда купцу, уколико законом или одредбама уговора о продаји непосредном погодбом није другачије договорено. Уколико су непокретност користила и друга лица, суд односно извршитељ је дужан да наложи исељење свих лица која се у непокретности налазе, осим имаоца службености, закупца (коме није истекао уговор о закупу) или закупца на неодређено време по основу Закона о становању¹⁶¹. Уколико извршни дужник не поступи по налогу суда, односно приватног извршитеља, спроводи се принудно извршење¹⁶² по правилима о извршењу ради испражњења и предаје непокретности.¹⁶³ Суд односно приватни

¹⁶⁰ Закон не прописује да суд неправилности при спровођењу извршења отклања по службеној дужности, већ о томе одлучује на захтев странке и другог учесника у поступку. Ако се захтев односи на неправилности које је учинио извршитељ, а он по том захтеву не поступи у року од пет радних дана, странка или учесник се могу обратити суду. Захтев не задржава спровођење извршења, па извршитељ надлежном суду доставља оригинал списка предмета и наставља са спровођењем на основу копије истог. Суд решењем утврђује неправилности и налаже мере за отклањање неправилности насталих одлукама и радњама судског извршитеља или извршитеља. О неправилностима учињеним од стране извршитеља суд обавештава Министарство правде и Комору извршитеља.

¹⁶¹ Закон о становању ("Службени гласник РС", бр. 50/92, 76/92, 84/92 - испр, 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 47/94 - испр, 48/94, 44/95 - др. закон, 49/95, 16/97, 46/98, 26/01 и 101/05 - др. закон)

¹⁶² „За принудно остварење захтева државног купца за исељење ранијих власника, није потребна посебна извршна исправа парничног суда, већ је довољно правноснажно решење о предаји непокретности државном купцу.“ (Врховни суд Војводине, Гзз. 55/89)

¹⁶³ По ЗИО се спроводи сваког дана, значи и у нерадне дане, дане викенда, празника од 7 до 22 часа. Изузетно (ако постоји избегавање обавезе или опасност услед одлагања) извршење се може спровести и ван Законом одређеног времена.

извршитељ ће поступити на тај начин и ако је наложио иселење других лица која се налазе у непокретности, а она нису поступила по његовој наредби. На захтев суда, односно извршитеља орган унутрашњих послова¹⁶⁴ дужан је да пружи сву потребну помоћ у спровођењу радњи, удаљења лица и уклањања ствари из непокретности.

Доношењем закључка о предаји непокретности, извршење је формалноправно спроведено.¹⁶⁵

На основу спроведеног истраживања¹⁶⁶ од 28 предмета у три предмета (10,7%) је дошло до непосредне погодбе на основу споразума дужника и повериоца, у петнаест предмета (53,57%) непокретност је продата после прве јавне продаје, у пет (17,85%) после друге јавне продаје и у пет (17,85%) предмета повериоцу је досуђена непокретност после неуспешног другог јавног надметања продаје. Од тога у дванаест предмета (42,85%) као купац се јавио извршни поверилац и то два пута (7,14%) као купац у уговору о продаји закљученог непосредном погодбом, седам пута (25%) после првог рочишта и три пута (10,71%) после другог рочишта. Анализом наведених закључака закључује се да су се у случајевима када су се повериоци јављали као купци, непокретности на јавној продаји куповали за износе који су једнаки, а најчешће и мањи од њихових потраживања услед чега су многи извршни повериоци и остали само делимично намирени. Из узорка на коме је извршено истраживање само у једном предмету (3,5%) су се из добијеног износа намирили извршни поверилац првог и извршни поверилац другог реда.

5.4. Намирење извршних поверилаца

Намирење поверилаца представља завршну радњу у поступку спровођења извршења на непокретности. Суд односно приватни извршитељ приступа намирењу

¹⁶⁴ ЗИО прописује да захтев полицији за асистенцију мора бити упућен писаним путем, пет радних дана пре дана у који је одређено спровођење извршења. У изузетно хитним случајевима се то може учинити и усмено, с тим да се писани захтев достави 48 часова од дана подношења усменог захтева. Чл. 73. ЗИО

¹⁶⁵ „Извршење је спроведено када решење о предаји непокретности купцу постане правноснажно, па се, након тога, у извршном поступку не може са успехом истицати приговор трећег лица, нити покренути парница.“ (Пресуда Апелационог суда у Новом Саду, Гж. 8530/2010 од 24.8.2011. године)

¹⁶⁶ За узорак су узети предмети у којима је у месецима октобру, новембру и децембру 2013. године донето решење о досуђењу непокретности и то у Основним суду у Нишу, Основном суду у Шапцу и Првом основном суду у Београду. Наведени судови су изабрани јер је преко њихових интернет страница могуће пратити ток појединих извршних предмета, а овај период је изабран зато што су закључци потребни за истраживање били брисани са интернет страница Основног суда у Београду и Основног суда у Нишу пре овог периода. У овом периоду у наведена три суда окончано је укупно 28 извршних предмета у којима као средство извршења одређена продаја непокретности, о чему се закључује на основу јавно објављених података на сајтовима наведених судова. Прикупљање података са ових сајтова извршено је у периоду од 13. до 17. јануара 2014. године.

поверилаца одмах по извршеној продаји непокретности и пријему купопродајне цене.¹⁶⁷ Пре фактичког намирења, суд односно извршитељ доносе закључак о намирењу. Приликом доношења закључка о намирењу узимају се у обзир само она потраживања по којима је решење о извршењу постало правноснажно и то најкасније на дан доношења закључка. Ако има потраживања по којима решење о извршењу није правноснажно, та потраживања се намирују по правноснажности решења о извршењу, из преосталог износа продајне цене, ако га има.

Из износа добијеног продајом непокретности првенствено се намирују трошкови извршног поступка и потраживања по основу законског издржавања, уколико се доказују извршном исправом и ако су пријављена најкасније на рочишту за јавно надметање. Ради се о потраживањима која се приоритетно намирују и то пре извршних поверилаца и пре заложних поверилаца. По ранијим прописима право на првенствено намирење имала је и држава и то за дажбине доспеле за последњу годину, које терете продату непокретност, али овакав приоритет за потраживања државе ЗИО не предвиђа.

Када се изврши намирење ових потраживања по редоследу који је прописан законом, намирују се потраживања обезбеђена заложним правом и када заложни повериоци нису предложили извршење и нису пријавили своја потраживања); накнаде за личне службености и стварне терете који се продајом гасе, ако су настали пре покретања извршног поступка; потраживања извршних поверилаца по чијем је предлогу одређено извршење.

Повериоци накнаде за личне службености намирују се по редоследу стицања права службености. Када су у питању трошкови и камате за последње три године до доношења закључка о предаји непокретности, они се намирују по истом реду као и главна потраживања. Уколико носиоци личних службености или стварних терета и извршни повериоци који по реду за намирење долазе после њих не постигну споразум о висини накнаде за та права која се продајом гасе, висину накнаде одређује суд, односно приватни извршитељ. Приликом утврђивања висине накнаде нарочито се узима време за које би службеност, односно терет још трајао, њихова вредност и године живота титулара тих права.¹⁶⁸ Носилац права личне службености или стварног терета и купац

¹⁶⁷ „Повређено је право извршних поверилаца на суђење у разумном року у извршном поступку, када је после продаје непокретности извршног дужника у поступку јавне продаје, сам поступак намирења извршних поверилаца трајао једну годину и пет месеци.“ (Решење Окружног суда у Ваљеву Гж. 1360/08, од 19. децембра 2008)

¹⁶⁸ Ради се о специфичној врсти накнаде, за чије утврђивање суд не располаже довољно стручним знањем, па суд приликом процене може да прибави информацију од одговарајуће организације,

непокретности могу се споразумети да купац преузме службеност односно стварни терет, а да се од куповне цене одбије износ утврђене накнаде.

Ако се догоди да цена постигнута продајом није довољна за потпуно намирење више потраживања која имају исти ред намирења, намирење се врши сразмерно висини тих потраживања.

ЗИО одређује посебна правила за намирење одређених потраживања. То су потраживања заложних поверилаца, недоспелих потраживања, недоспелих потраживања повремених примања, потраживања под условом и потраживања обезбеђених предбележбом заложног права и забележбом покретања парнице.

Заложни повериоци намирују се према редоследу уписа заложног права у одговарајућу јавну књигу, односно регистар. Суд односно приватни извршитељ је дужан да обавести све заложне повериоце о започетом извршењу.¹⁶⁹ Заложни извршни поверилац има право приоритета у намирењу, ако је заложно право стекао пре заложног права извршног повериоца и има право да оспорава потраживања других заложних поверилаца и других лица која имају право на намирење. Заложни поверилац има право да из цене постигнуте продајом заложене ствари наплати доспело потраживање, камату, трошкове чувања заложене ствари, као и трошкове остваривања наплате потраживања.¹⁷⁰ Заложно право на непокретности гаси се даном предаје непокретности купцу. Међутим, могуће је да се купац непокретности и извршни поверилац споразумеју да заложно право остане и даље на непокретности, ако купац преузме дуг извршног дужника према заложном извршном повериоцу, у износу који би му припао у извршном поступку. Купац тада постаје нови дужник заложног извршног повериоца, а куповна цена се умањује за износ преузетог дуга.

Уколико потраживање није доспело, а обезбеђено је заложним правом, онда се издваја и депонује у суду, односно код приватног извршитеља. Износ овог потраживања се исплаћује у роковима доспећа, осим ако заложни поверилац захтева да му се потраживање исплати пре доспелости. Уколико заложни поверилац захтева да му се пре доспелости исплати потраживање за које је уговорена камата, потраживање се исплаћује са износом уговорене камате до дана уновчења предмета потраживања. Потраживање заложног повериоца које није доспело до дана доношења закључка о намирењу, а за које није уговорена камата, исплаћује се по одбитку износа који

институције или правног односно физичког лица. Наведено представља могућност, јер је суд, у сваком случају овлашћен да сам одреди висину накнаде.

¹⁶⁹ Чл. 202. ЗИО.

¹⁷⁰ Чл. 203. ст.1. ЗИО.

одговара законској затезној камати, од дана доношења закључка о намирењу до дана доспелости тог потраживања.¹⁷¹ Уколико потраживања повремених примања по основу накнаде штете настале услед оштећења здравља или умањења односно губитка радне способности и због изгубљеног издржавања услед смрти даваоца издржавања доспевају после дана доношења закључка о намирењу, а обезбеђена су залогом, до њиховог намирења долази на изричит захтев извршног повериоца. Ова потраживања обрачунавају се на начин на који се обрачунава накнада за личну службеност или стварни терет.

Износ потраживања обезбеђеног заложним правом, а које зависи од услова, издваја се и полаже у судски депозит, односно на наменски рачун приватног извршитеља. Ово потраживање се исплаћује када наступи одложни услов или кад буде извесно да раскидни услов неће наступити. Ако одложни услов не наступи или раскидни услов наступи, издвојени износ потраживања служи за намирење извршних поверилаца чија потраживања нису потпуно или нису уопште намирена. У случају да таквих извршних поверилаца нема или да цео износ није исцрпљен њиховим намирењем, тај износ, односно остатак се предаје извршном дужнику.¹⁷² Уколико лице у чију је корист у јавној књизи уписана предбележба заложног права докаже да је у току поступак за њено оправдање односно да још није протекао рок за покретање тог поступка, потраживања на која се предбележба односи намирује се на начин на који се намирују потраживања под одложним условом. На начин на који се намирује потраживање под раскидним условом намирује се потраживање за које је у јавној књизи извршен упис о покретању поступка ради брисања заложног права или забележба покретања парнице.¹⁷³

Ако након намирења преостане вишак продајне цене, он се предаје извршном дужнику ако за то не постоје сметње.

Свако лице које има право да се намири из продајне цене предмета извршења може да предложи да се обустави извршење уколико утврђена вредност предмета извршења не покрива износ његовог потраживања, под условом да по реду првенства долази испред извршног повериоца који је предложио извршење. Такође, обезбеђење заложног повериоца може бити обесмишљено у поступку који је покренуло неко друго лице јер се након доношења закључка о предаји непокретности у јавној књизи бришу

¹⁷¹ Чл. 203. ст.2-4. ЗИО

¹⁷² Чл. 206. ЗИО

¹⁷³ Чл. 207. ЗИО

уписана права и терети и онда када заложни повериоци нису у потпуности намирени.¹⁷⁴ Предлог за обуставу извршења подноси се у року од осам дана од дана достављања закључка о продаји.¹⁷⁵

Може се десити да после неуспела два јавна надметања извршни поверилац изабере да буде намирен досуђењем непокретности, а да је на непокретности пре почетка извршења уписана хипотека у корист другог лица, које има предност при намирењу у односу на извршног повериоца, по чијем предлогу је одређено извршење. Уколико извршни поверилац коме се досуђује непокретност, исту преузме са уписаном хипотеком, онда се сматра намиреним до висине 30% од процењене вредности непокретности, а хипотекарни поверилац би могао у посебном поступку у складу са својим правом да захтева намирење свог потраживања и продају непокретности на којој је заснована хипотека, ради обезбеђења његовог потраживања. Ако извршни поверилац, не преузме уписано право и терет, тј. хипотеку постоји обавеза извршног повериоца да у ситуацији када се намирује досуђењем непокретности да положи 30% од процењене вредности, па да се из тог положеног износа и у тој висини намири потраживање хипотекарног повериоца. Не би постојала обавеза полагања већег износа, с обзиром на то да претходно, на другом надметању за продају непокретности, није дошло до продаје ни за 30% од процењене вредности исте, што значи да би и купац на другом надметању положио износ од 30% од процењене вредности непокретности, из кога би се намиривао и хипотекарни поверилац. Уколико је потраживање хипотекарног повериоца ниже од 30% процењене вредности непокретности, извршни поверилац би био дужан да положи само онолики износ који покрива потраживање хипотекарног повериоца. Уколико би се извршни поверилац у овом случају намирио досуђењем непокретности, а без обавезе да положи, односно исплати накнаду лицу у чију корист је заснована хипотека и то пре почетка извршења, онда хипотекарни поверилац не би био ни делимично намирен у свом потраживању, а које је обезбедио хипотеком, па би хипотека, као институт обезбеђења новчаног потраживања, била обесмишљена имајући у виду да се након предаје непокретности бришу уписана права и терети. Све наведено, важи под условом да хипотекарни поверилац није благовремено, у прописаном року,

¹⁷⁴ „У поступку принудног извршења новчаног потраживања продајом заложене непокретности, хипотека се гаси и ако заложни повериоци нису у потпуности намирени, и то даном правноснажности решења о предаји непокретности купцу, а брише се по правноснажности решења о намирењу.“ (Решење Вишег трговинског суда, Пж. 7609/2005 од 16.1.2006. године)

¹⁷⁵ Чл. 204. ЗИО

предложио да се извршење обустави ако утврђена вредност предмета извршења не покрива износ његовог потраживања¹⁷⁶. (Николић, М., 2012: 175-177)

Продајом непокретности стечене стварне службености се не гасе. На непокретности остају и личне службености и стварни терети, уколико је њихов упис извршен пре уписа права заложних извршних поверилаца и права на намирење извршних поверилаца на чији је предлог одређено извршење. На захтев извршног повериоца може доћи до гашења личних службености уз одговарајућу накнаду. Продајом непокретности не престаје закуп непокретности, под условом да је пре доношења решења о извршењу закључен уговор о закупу и да је непокретност предата закупцу у државину. У овом случају купац ступа на место закупадавца и преузима његова права и обавезе. Продајом непокретности не престаје ни закуп стана на неодређено време, стечен по основу Закона о становању, пре стицања заложног права или права ради чијег се остварења извршење тражи. Остале личне службености и стварни терети се гасе продајом непокретности.

Ималац - дужник чија је непокретност продата на јавној продаји ради намирења повериоца, не одговара за материјалне и правне недостатке те непокретности, сходно члану 487. ЗОО.¹⁷⁷

Код јавне продаје купац не изводи своје право из права предходника, већ се својина стиче по наређењу Закона, а посредством судске одлуке, што значи да се ради о оригиналном начину стицања својине.¹⁷⁸

¹⁷⁶ Немачко право предвиђа да најмања понуда за коју се нека непокретност може продати у поступку јавне продаје треба бити толика да се њом покрију трошкови поступка и права повериоца са јачим рангом у односу на оног повериоца који је предложио јавну продају. (§44 Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) Овакво регулисање спречава настанак наведене ситуације.

¹⁷⁷ Закон о облигационим односима ("Сл. лист СФРЈ", бр. 29/78, 39/85, 45/89 - одлука УСЈ и 57/89, "Сл. лист СРЈ", бр. 31/93 и "Сл. лист СЦГ", бр. 1/2003 - Уставна повеља)

¹⁷⁸ „Куповина непокретности на јавној дражби у извршном поступку је оригиналан начин стицања својине па отуда проистиче и независност права власништва купца на овој ствари од права власништва извршеника, под условом да је купац био савестан, те купац под горе наведеним условима постаје власник непокретности и ако она није стварно била власништво извршеника.“ (Пресуда Врховног суда Србије Гзз 112/67) Насупрот овом схватању: „Купац непокретности на јавном надметању у извршном поступку ради наплате новчаног потраживања дужника, стиче право својине на тој непокретности само ако је дужник био власник те непокретности и стога продаја непокретности на јавном надметању у поступку судског извршења не производи правно дејство према трећем лицу које је власник ствари.“ (Решење Округног суда у Ваљеву Гж. 1531/07, од 27. децембра 2007)

Насупрот пресуди Врховног суда Србије Гзз 112/67, која полази од тога да је савесност посебан услов за стицање права својине на јавној продаји постоје и одлуке које полазе од тога да се савесност стицаоца претпоставља. „Дражбени купац којем је правомоћном одлуком извршног суда у вези с принудом јавне дражбе досуђена некретнина као најбољем понудиоцу, сматра се савесним стицаоцем некретнине.“ (Врховни суд Србије-одељење у Новом Саду, Гзз 63/67)

Дакле, стицање својине куповином у поступку извршења представља посебну врсту оригинарног стицања својине. Из тих разлога упис у земљишну књигу није услов за стицање права својине куповином непокретности извршног дужника на јавној продаји у извршном поступку.¹⁷⁹

6. ЗАКЉУЧНА РАЗМАТРАЊА

Доминантна начела извршног поступка мењају се током времена, тако да начела која су у прошлости представљала темељ извршног поступка сада имају много мањи значај. Пример за то је начело социјалног поступања. Наведено начело је Законом из 1978. године било једно од основних начела извршног поступка и штитило је минимум егзистенције физичких и правних лица. Уважавајући критике упућене на рачун овог закона, закони у домену принудног извршења који су доношени од 2000. године давали су све мањи значај начелу заштите дужника. Тако је ЗИО свео на минимум заштиту дужника и максимално олакшао и убрзао поступак намирења извршних поверилаца.

Средство и предмет извршења одређује поверилац, а суд би уз дужну пажњу требало да води рачуна о начелу сразмерности. Ипак, ЗИО не предвиђа одговарајућа правна средства која би извршни дужник могао да употреби уколико суд или извршитељ пропусти да поступи у складу са овом обавезом. Тако, је ЗИО одузео дужнику право да предложи друго средство или други предмет извршења, што сматрам да представља лоше решење. У складу са начелом социјалног поступања треба се омогућити дужнику да предложи промену средства извршења (како би се извршење

¹⁷⁹ „Купац ствари у поступку извршења не стиче право својине на основу правног посла, већ стиче право својине на основу одлуке суда. Следи да право својине стиче без обзира да ли му је ствар предата у државину. Према одредбама ЗИП, уговор о продаји у поступку извршења се закључује између купца и судског извршитеља који уговор закључује у име и за рачун извршног повериоца, односно преко комисионог предузећа који уговор закључује у своје име, а за рачун извршног повериоца. Ни у једном случају такав уговор не закључује извршни дужник који је иначе власник ствари (што је предуслов да се на њој спроведе извршење), а чија се ствар принудно продаје, па произлази да купац ствари у извршном поступку своје право не изводи из права својине претходног носиоца, у овом случају туженог првог реда. Стога ни предаја ствари, као начин стицања, није услов који је законом за овај случај стицања права својине предвиђен. И када се ради о продаји непокретности ради намирења новчаног потраживања, према одредбама ЗИП, решење о предаји непокретности и решење о упису права својине на непокретности у јавним књигама нису конститутивног, већ су деклараторног карактера и суд их доноси по службеној дужности.“ (Пресуда Вишег трговинског суда, Пж. 6321/2007(1) од 10.4.2008. године)
„Овде се ради о стицању својине у извршном поступку, па с обзиром на одредбу члана 33. Закона о основама својинскоправним односима, код таквог начина стицања својине, упис у земљишну књигу није конститутивни услов за стицање права својине и досуђењем предметних непокретности сматра се да је стечена својина.“ (Пресуда Окружног суда у Ваљеву, Гж. 733/2006 од 20.7.2006. године)

спровело оним средством које је за њега најповољније) и уколико је могућност наплате тим средством односно на том предмету вероватна, треба дозволити такву промену.

За разлику од ЗИП-а из 1978. године којим је доминирало начело заштите дужника, ЗИО се темељи на начелима извршног поступка која су важна за повериоце, а то су начело диспозиције, хитности и економичности о чему се закључује и праћењем тока поступка извршења на непокретностима. Поред тога, ЗИО је извршном повериоцу дао могућност да се у јавне књиге упише и као заложни извршни поверилац, поред обавезе суда да изврши забележбу решења о извршењу. На овај начин, повериоцу се гарантује и стварно право на непокретности извршног дужника, поред права која остварује забележбом решења о извршењу. Тиме је положај повериоца који је први у реду за намирење, после потраживања која имају првенство намирења, постао знатно сигурнији и са великом вероватноћом да ће бити намирен. Положај повериоца је побољшан и тако што је за разлику од ранијих прописа ЗИО одредио много нижу границу испод које се непокретности не могу продавати. Тиме је олакшана продаја и оних непокретности које се иначе тешко продају како би се добио новчани износ потребан за намирење. Осим тога, правило да се непокретности не могу продати на другом јавном надметању за цену нижу од 30% вредности непокретности, дерогира се тиме што поверилац након неуспеле друге јавне продаје може да изабере продају непосредном погодбом у ком случају се непокретност може продати и за износ испод 30% вредности непокретности. Ипак, мало је вероватно да ће повериоци изабрати овакав начин продаје непокретности јер је у њиховом интересу пре да изабере досуђење непокретности, када ће се сматрати да су намирени у износу од 30% вредности непокретности, а коју ће касније моћи да продају за већи износ. За оваквом продајом евентуално би имали интерес повериоци чији су потраживања мања од износа 30% вредности непокретности, али су такви случаји у пракси веома ретки. На основу узорка на коме је обављено истраживање, потраживања свих поверилаца су била већа од износа који је добијен продајом непокретности.

За повериоца је од највећег значаја да за себе обезбеди приоритет у намирењу у складу са начелом временског редоследа намирења. Наиме, редослед намирења поверилаца је одређен законом, тако да се следећи поверилац намирује тек онда када поверилац који има првенство буде у потпуности намирен. Међутим, у пракси, када је у питању извршење на непокретностима, најчешће се догађа да из износа добијеног продајом непокретности не може да се намири ни поверилац првог реда у потпуности, тако да за повериоце другог и каснијих редова не остаје ништа за намирење.

Очекује се да ће нови ЗИО олакшати и убрзати поступак намирења потраживања повериоца. Ипак, не треба занемарити да извршни поступак није искључиво инструмент за наплату потраживања повериоца, већ се ради се о сложеном судском поступку. Као и у другим судским поступцима, и у извршном поступку важи начело равноправности странака. Стога овај поступак не треба да служи заштити интереса повериоца или дужника, већ пре свега остваривању уставности и законитости.

СПИСАК ЛИТЕРАТУРЕ:

Уџбеници, монографије, извештаји и коментари закона:

Аранђеловић Драгољуб, Грађанско процесно право, књ. I, Београд, 1933

Аранђеловић Драгољуб, Грађанско процесно право, књ. II, Београд, 1934

Благојевић Борислав, Начела приватног процесног права, Београд, 1936

Бодирога Никола, Практикум за извршење, Београд, 2007

Винш Томислав, Стварно право, Косовска Митровица, 2004

Воргић Никола, Грађанско процесно право-извршни поступак, Нови Сад, 1969

Вуковић Шпиро, Правна правила извршног и ванпарничног поступка; Закон о извршењу и обезбеђењу и Закон о судском ванпарничном поступку са објашњењима, судском праксом и обрасцима, Београд, 1974

Горшић Фрањо, Тумач закона о извршењу и обезбеђењу, Загреб, 1930

Друштво судија Србије, Закон о извршном поступку у пракси, Београд, 2007.

Jelinek Wolfgang, Zwangsvollstreckung zur Erwirkung von Unterlassungen, Wien, 1974

Ковачевић Куштримовић Радмила, Лазич Мирослав, Стварно право, Ниш, 2004

Кукољац Милорад, Извршни поступак, приручник за практичну примену, Београд, 1970

Лазаревић Драгољуб, Коментар Закона о извршењу и обезбеђењу, Пословни биро, 2012. године

Лукић Радомир, Методологија права, Београд, 1977

Марковић Миливоје, Грађанско процесно право, књига 2, Извршни поступак, Ниш, 1981

Петрушић Невена, Поступак за деобу заједничких ствари или имовине, Београд, 1995

Познић Боривоје, Основи грађанског судског поступка; Извршни поступак, Београд, 1959

Познић Боривоје, Грађанско процесно право, Београд, 1970

Познић Боривоје, Ракић Водинелић Весна, Грађанско процесно право, 2010

Рачић Ранка, Начело диспозитивности у грађанском судском поступку, Ниш, 1990

Рачић Ранка, Извршно процесно право, Правни факултет, Бања Лука, 2009. године

Рашовић Зоран, Стварно право, Београд, 2005

Ристић Вукашин, Коментар Закона о извршном поступку, Београд, 1991. године

Silberman Linda J., Stein Allan R., Barrington Wolff Tobias, Civil procedure: theory and practice, New York: Aspen, 2006

Станковић Гордана, Ванпарнично и извршно процесно право, Ниш, 2007

Станковић Гордана, Грађанско процесно право. Св. 1, Грађанско парнично процесно право, Ниш, 2007

Станковић Гордана, Боранијашевић Владимир, Извршно процесно право, Косовска Митровица, 2012

Станковић Обрен, Орлић Миодраг, Стварно право, Београд, 1990

Старовић Боривоје, Коментар закона о извршном поступку, Београд, 1987

Стојановић Драгољуб, Поп-Георгиев Димитар, Коментар Закона о основним својинско-правним односима, Београд, 1980

Стојановић Драгољуб, Стварно право, Београд, 1987

Стојановић Драгољуб, Стварно право, Београд, 1991

Stuart Sime, A Practical Approach to Civil Procedure, Oxford University Press, 2007

Трива Синиша, Белајац Велимир, Дика Михајло, Судско извршно право-Опћи део, Загреб, 1980

Хибер Драгор (редактор), Нови закон о извршном поступку, 2004

Цуља Срећко, Грађанско процесно право Краљевине Југославије, Св.2, Ванпарнични поступак, 1938

Цуља Срећко, Грађански парнични поступак ФНРЈ, Загреб, 1957

Шаркић Небојша, Грађански извршни поступак, Шаркић Небојша, Николић Младен Коментар Закона о извршном поступку са судском праксом и обрасцима, Београд, 2005. године

Зборник, Књига о грађанско судском поступку. Том 2, Ванпарнични и извршни судски поступак, Београд, 1989

Нови Закон о извршном поступку : зборник радова са научно-стручног скупа одржаног на Правном факултету у Нишу 17. маја 2001, Ниш, 2001

Људска права у Србији, Извештај Београдског центра за људска права из 2012. године, 2013

Стручни коментари Paragraf Lex правна база

Чланци:

Бодирога Никола, Излучна тужба-неделотворно правно средство у Закону о извршењу и обезбеђењу, у: Правни живот бр.11, 2012

Воргић Никола, Начела извршног поступка; у Гласник Адвокатске коморе Војводине, бр.10, 1978

Георгиевски Стефан, Нова начела Грађанског правосуђења; у Зборник Правног факултета у Загребу, бр.2-3, 2006

Јерковић Јован, Основне карактеристике забележбе као посебног земљишнокњижног уписа са посебним освртом на њено дејство код судске забране отуђења и оптерећења непокретности; у Гласник Адвокатске коморе Војводине, бр.7/8, 1984

Кеча Ранко, О основним начелима Закона о извршењу и обезбеђењу, у: Зборник радова Правног факултета, Нови Сад, бр. 1, 2012

Константиновић Никола, О неким недостацима у примени начела грађанског парничног поступка; у Гласник Адвокатске коморе Војводине, бр.9, 1954

Langbein John H., The German Advantage in Civil Procedure, The University of Chicago Law Review, Number 4, 1985

Николић Младен, Нека спорна питања у поступку извршења на непокретности, Билтен Врховног касационог суда, 3/2012

Николић Радоје, Правноснажна пресуда као голо право, у: Правни живот бр.121/1998
Палачковић Душица; 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

Петрушић Невена, Одређивање начина деобе ствари у поступку извршења, у: Двадесет година Закона о извршном поступку: зборник радова са научно-стручног скупа одржаног на Правном факултету у Нишу 12. марта 1999, Ниш, 1999

Планојевић Нина, Извршење продајом непокретности по новом ЗИП-у, у: Нови закон о извршном поступку: зборник радова, 2001

Симоновић Драгољуб, Непокретности, право и политика, у: Правни живот, вол.51, бр.10, 2002

Станишић Вукашин, Извршење судских одлука, у: Зборник радова, Републички секретаријат за правосуђе и општу управу СР Србије и Републички завод за јавну управу СР Србије, Београд, 1979. г

Цветић Раденка, Уписи у катастар непокретности, Зборник радова Правног факултета у Новом Саду = Recueil des travaux, Нови Сад, 2010

Шаркић Небојша, Извршење продајом непокретности, у: Зборник радова: Научни скуп у стамбеној области, Ниш, 1994. године

Шаркић Небојша, Почуча Милан, Извршно и јавно бележничко (нотарско) право, у: Правни живот бр.12, 2012

Прописи:

Устав Републике Србије „Сл. гласник РС“, бр. 86/06

Закон о извршењу и обезбеђењу "Сл. гласник РС", бр. 31/2011 и 99/2011

Закон о парничном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 72/2011, 49/2013 - одлука УС и 74/2013 - одлука УС)

Закон о ванпарничном поступку ("Сл. гласник СРС", бр. 25/82 и 48/88 и "Сл. гласник РС", бр. 46/95 - др. закон, 18/2005 - др. закон, 85/2012 и 45/2013 - др. закон)

Закон о промету непокретности "Сл. гласник РС", бр. 42/98 и 111/2009

Закон о хипотеци "Сл. гласник РС", бр. 115/2005

Закон о државном премеру и катастру "Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 18/2010 и 65/2013

Закон о основама својинскоправних односа "Сл. лист СФРЈ", бр. 6/80 и 36/90, "Сл. лист СРЈ", бр. 29/96

Закон о јавној својини ("Сл. гласник РС", бр. 72/2011 и 88/2013)

Закон о приватизацији ("Сл. гласник РС", бр. 38/2001, 18/2003, 45/2005, 123/2007, 123/2007 - др. закон, 30/2010 - др. закон, 93/2012 и 119/2012)

Закон о облигационим односима ("Сл. лист СФРЈ", бр. 29/78, 39/85, 45/89 - одлука УСЈ и 57/89, "Сл. лист СРЈ", бр. 31/93 и "Сл. лист СЦГ", бр. 1/2003 - Уставна повеља)

Закон о становању ("Службени гласник РС", бр. 50/92, 76/92, 84/92 - испр, 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 47/94 - испр, 48/94, 44/95 - др. закон, 49/95, 16/97, 46/98, 26/01 и 101/05 - др. закон)

Закон о извршном поступку "Сл. гласник РС", бр. 125/2004

Закон о извршном поступку "Сл. лист СРЈ" 73/2000, 71/01

Закон о извршном поступку „Службени лист СФРЈ“ бр: 20/1978, 6/1982, 74/1987, 57/1989, 27/1990, 35/1991, 27/1992, 31/1993

Закон о извршењу и обезбеђењу, 1930 (Службене новине, бр: 131 XXXIX)

Закон о судском поступку у грађанским парницама, 1865

Овршни закон (НН 112/12, 25/13)

Gezetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

САДРЖАЈ

1. УВОД.....	2
2. ИЗВРШНИ ПОСТУПАК.....	5
Појам и циљ извршног поступка.....	5
Средства и предмети извршења.....	7
3. НАЧЕЛА ПОСТУПКА ИЗВРШЕЊА НА НЕПОКРЕТНОСТИ.....	9
3.1. Начело законског регулисања поступка	10
3.2. Начело диспозиције	10
3.3. Начело официјелности.....	13
3.4. Начело хитности.....	15
3.5. Начело формалног легалитета.....	15
3.6. Начело временског редоследа намирења.....	16
3.7. Начело сразмерности.....	18
3.8. Начело економичности.....	26
3.9. Начело социјалног поступања.....	26
3.10. Начело писмености, посредности и нејавности поступања.....	33
3.11. Начело транспарентности података о имовини извршног дужника.....	35
3.12. Начело законске оцене доказа.....	35
3.13. Начело преузимања терета и начело брисања терета.....	36
3.14. Начело покрића.....	36
4. ИЗВРШЕЊЕ НА НЕПОКРЕТНОСТИ.....	37
4.1. Појам непокретности.....	37
4.2. Непокретности као предмет извршења по Закону о извршењу и обезбеђењу из 1930. године.....	38
4.3. Непокретности као предмет извршења.....	40
4.3.1. Непокретности које не могу бити предмет извршења.....	40
4.3.2. Непокретности које могу бити предмет извршења.....	41
5. ТОК ПОСТУПКА ИЗВРШЕЊА НА НЕПОКРЕТНОСТИ.....	45

5.1. Забележба решења о извршењу или закључка извршитеља о спровођењу извршења у јавну књигу.....	46
5.2. Утврђење вредности непокретности.....	50
5.3. Продаја непокретности.....	51
5.4. Намирење извршних поверилаца.....	62
6. ЗАКЉУЧНА РАЗМАТРАЊА.....	68
СПИСАК ЛИТЕРАТУРЕ:.....	71