

УНИВЕРЗИТЕТ У НИШУ
ПРАВНИ ФАКУЛТЕТ

Извршење на непокретности
(мастер рад)

Ментор:

Проф. Др. Невена Петрушић

Студент:

Ана Димитријевић

Број индекса М 045/13

У Нишу, 2015. године

С А Д Р Ж А Ј

1. УВОД	1
2. О ИЗВРШНОМ ПОСТУПКУ	4
2.1. Појам и циљ извршног поступка	4
2.2. Врсте извршних поступака	5
2.3. Потреба за принудним извршењем	6
2.4. Извршна исправа и веродостојна исправа	7
3. СРЕДСТВА И ПРЕДМЕТИ ИЗВРШЕЊА	8
3.1. Средства извршења	8
3.1.1. Средства извршења ради остварења новчаног потраживања	9
3.1.2. Средства извршења ради остварења неновчаног потраживања	9
3.2. Предмети извршења	9
4. ИЗВРШЕЊЕ НА НЕПОКРЕТНОСТИ	11
4.1. Појам извршења на непокретности	11
4.2. Предмет извршења у поступку извршења на непокретности	12
4.3. Покретање поступка	14
5. ИСТОРИЈСКИ ОСВРТ НА ИЗВРШЕЊЕ НА НЕПОКРЕТНОСТИ У СРБИЈИ	16
5.1. Закон о извршењу и обезбеђењу из 1930. године	17
5.2. Закон о извршном поступку из 1978. године	19
5.3. Закон о извршном поступку из 2004. године	20
5.4. Закон о извршењу и обезбеђењу из 2011. године	20
6. ТОК СПРОВОЂЕЊА ИЗВРШЕЊА НА НЕПОКРЕТНОСТИ	21
6.1. Забележба решења о извршењу или закључка извршитеља о спровођењу извршења у јавну књигу	21
6.2. Утврђење вредности непокретности	24
6.3. Продаја непокретности	26
6.3.1. Продаја непокретности путем јавног надметања	29
6.3.2. Продаја непокретности непосредном погодбом	36
6.4. Намирење извршних повериоца	38
6.5. Посебна правила код извршења на непокретности која није уписана у јавну књигу ..	44
6.5.1. Извршење на непокретности на подручјима где не постоје јавне књиге	44
6.5.2. Извршење на непокретности која није уписана у јавну књигу	45
7. ЗАКЉУЧАК	47
8. ПОПИС КОРИШЋЕНЕ ЛИТЕРАТУРЕ	50
9. ПОПИС ОСТАЛЕ ИСТРАЖИВАЧКЕ ГРАЂЕ	51
10. САЖЕТАК И КЉУЧНЕ РЕЧИ	52
11. БИОГРАФИЈА СТУДЕНТА	54

1. УВОД

Извршни поступак, иако последња, сматра се најзначајнијом фазом у поступку реализације заштите права. 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 сви остали поступци који му претходе изгубили би смисао.

Међутим, упркос свом значају, извршни поступак се је већ дуги низ година неефикасан и спор. У прилог томе говоре многа истраживања . Тако, примера ради , према истраживању које је у периоду од 2006. до 2009. године спровела Светска банка и USAID–BES , у трговинским судовима Републике Србије стопа наплате новчаних потраживања износила је 5%, за доношење решења о извршењу било је потребно просечно од 10 до 17 дана, просечно трајање предмета од отварања до закључења износило је 56 дана, до првог покушаја пленидбе просечно је пролазило 142 дана, а између два покушаја пленидбе 120 дана. Просечан годишњи број нових извршних предмета у Трговинског суду у Београду је износио 34 000 предмета, нових предмета по једном судском извршитељу месечно је било од 200 до 300, док је извршитеља у наведеном суду било 9. У склопу истог истраживања извршена је и упоредна анализа времена потребног за извршење у Србији и и у другим земљама Источне Европе и Азије. Србија је заузела 23. место од 27 земаља обухваћених истраживањем. Примера ради, истраживање је показало следеће резултате: САД – 300 дана, Француска – 331 дан, Македонија – 370 дана, Финска – 375 дана, Немачка – 394 дана, Мађарска – 395 дана, Хрватска 561 дан, Србија – 635 дана. У склопу истог истраживања извршена је и упоредна анализа времена потребног за извршење у Србији и и у другим земљама Источне Европе и Азије. Србија је заузела 23. место од 27 земаља обухваћених истраживањем. Примера ради, истраживање је показало следеће резултате: САД – 300 дана, Француска – 331 дан, Македонија – 370 дана, Финска – 375 дана, Немачка – 394 дана, Мађарска – 395 дана, Хрватска 561 дан, Србија – 635 дана. (Милошевић, М., 2012: 9).

О неефикасности поступка извршења у Србији говоре и бројне критике које је у својим извештајима о напретку Србије дала Европске Комисије. У контексту ових извештаја, све већи број заосталих предмета у судовим представља трн у оку Брисела. Систем извршења сматра се слабом тачком. У извештају Европске Комисије о напретку из 2013. године наводи се: „Број заосталих предмета у судовима и даље је

велики, и предузећа - свесна ограничења у систему - често избегавају да користе судове као правно решење за своје проблеме.“ И Европски суд за људска права је упитио слични критику. Поред Русије, Турске, Италије и Украјине, Србија је пета на листи држава са највећим бројем предмета. Тако је према подацима овог суда на крају 2013. године у Србији било 11 250 нерешених старих предмета или 11,3% од укупног броја предмета у раду. (Ujdehag J. и др., 2014: 33)

Имајући у виду напред наведено, не треба чудити то што су у судовима у Србији извршна одељења међу најоптерећенијима, па се често, с правом, називају „уско грло“ правосуђа.

Реформа правосуђа у области извршења последњих деценија, најпре кроз измене Закона о извршном поступку из 1978. године¹ (у даљем тексту ЗИП из 1978. године), а затим и кроз нове законе – Закон о извршном поступку из 2000. године² (у даљем тексту ЗИП из 2000. године) и Закон о извршном поступку из 2004. године³ (у даљем текст ЗИП из 2004. године), тежила је да створи равнотежу односа између брзог и ефикасног остваривања права повериоца и заштите права дужника. Неке од поменутих тежњи реализоване су у Закону о извршењу и обезбеђењу⁴ из 2011. године, (у даљем текст ЗИО), а неке од њих у изменама ЗИО. Једна од значајних новина које је ЗИО увео у циљу повећања ефикасности извршног поступка и растерећења судова је увођење извршитеља у правосудни систем, по угледу на правосудни систем појединих држава Европске Уније, као и земаља из региона, попут Бугарске или Македоније⁵, који су, поред осталог, добили искључиво овлашћење да спроводе извршење ради намирења потраживања по основу комуналних и сличних услуга.

Законом су предвиђена различита средства и предмети на којима се може спровести извршење, а извршном повериоцу је дата могућност избора приликом предлагања неког од њих, која је с друге стране ограничена обавезом поштовања начела сразмерности и начела социјалног поступања. Свакако најнепогодније средство

¹Закон о извршном поступку („Сл. лист СФРЈ“ бр: 20/1978, 6/1982, 74/1987, 57/1989, 27/1990, 35/1991, 27/1992, 31/1993).

²Закон о извршном поступку („Сл. лист СРЈ“ 73/2000, 71/01).

³Закон о извршном поступку („Сл. гласник РС“ бр. 125/2004).

⁴Закон о извршењу и обезбеђењу усвојен 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.

⁵Законом о приватним извршитељима који је ступио на снагу 2005. године у Бугарској су уведени приватни извршитељи као помоћни органи суда. У правосудни систем Републике Македоније Законом о извршењу усвојеним у мају 2005. године (који се примењује од 26.05.2006. године) уведена је професија приватних извршитеља и поступак извршења у потпуности пребачен из судова у њихову надлежност. До данас, у Македонији је именовано 97 извршитеља надлежних за територију 11 Основних судова.

извршења за дужника и средство на којем се спровођење извршења обично одређује као последње, онда кад је извршење немогуће спровести на други начин, је извршење на непокретности извршног дужника.

Овај рад је посвећен управо овом средству извршења, а циљ рада је да се кроз обраду законских одредби, нарочито оних које се тичу поступка извршења на непокретности, утврди како су измене у њима утицале на правни положај извршног повериоца, извршног дужника и трећих лица, учесника у извршном поступку, као и то колико су исте измене утицале на повећање ефикасности извршног поступка, а колико су проблема у пракси донеле.

Рад се састоји из четири целина.

У уводном делу рада укратко су изложени основни појмови који се тичу извршног поступка, његових карактеристика и врста, као и средстава и предмета извршења, како оних ради наплате новчаних потраживања, тако и оних ради наплате неновчаних.

Централни део рада посвећен је извршењу на непокретносима ради наплате новчаног потраживања. У овом делу описан је поступак покретања извршења на непокретностима, наведене су непокретности на којима се извршење може спровести и описан је ток поступка извршења на непокретностима, а обрађена су и посебна правила о извршењу на непокретностима које нису уписане у јавну књигу. У овом делу раду анализирани су и односи извршног повериоца и извршног дужника у поступку извршења на непокретностима, уз сагледавање њихових права и (не)равнотеже у њиховој процесној позицији, у контексту права и обавеза које им припадају.

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

У истраживању сам користила нормативно-догматски метод, као основни метод, као и историјско-правни метод, а у проучавању правне праксе користила сам метод анализе садржаја судских одлука и интервју, који ми је омогућио да се упознам са ставовима и запажањима извршитеља у погледу појединих спорних питања која се у пракси јављају. Сазнања о практичним димензијама спровођења поступка извршења на непокретности стекла сам непосредним увидом у предмете на којима сам радила као помоћник извршитеља.

2. О ИЗВРШНОМ ПОСТУПКУ

2.1. Појам и циљ извршног поступка

Извршни поступак је вид грађанскоправне правне заштите који се користи да би се принудно извршило потраживање повериоца или да би се обезбедило будуће остваривање повериочевог потраживања. Кроз извршни поступак, као последњу и завршну етапу у пружању правне заштите, пружа се превентивна правна заштита и осигурава се будуће извршење или се дефинитивно факта саображавају праву и на тај начин успоставља се законитост у фактичким животним односима. (Станковић, Г., Боранијашевић, В., 2012: 12)

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

Главна карактеристика извршног поступка је принуда⁶, коју орган који спроводи извршење или обезбеђење користи за принудно остварење дужникове обавезе. С тим у вези, извршни поступак се може дефинисати и као законом предвиђен начин принудног остварења или обезбеђења повериочевог потраживања коришћењем државне принуде. (Срећковић, Н., Лукић, Д, 1986: 7)

Извршни поступак, као општи и редовни поступак принудног извршења и обезбеђења у грађанскоправним стварима, обухвата поступак извршења и поступак обезбеђења.

Поступак извршења се спроводи кад је у претходно вођеном поступку утврђено постојање повериочевог потраживања, тако што се применом принуде факта саображавају праву и успоставља законитост у фактичким животним односима.

Поступак обезбеђења је самосталан поступак правне заштите. Спроводи се кад нису испуњени услови да се спроведе поступак извршења, у циљу пружања

⁶Осим посредних мера принуде у спровођењу извршења могу се променити и непосредне мере принуде када је то неопходно да би се извршни дужник приморао да испуни своју обавезу, у мери у којој је то нужно и на начин прописан законом. Непосредне мере принуде одређује суд, по службеној дужности или на захтев извршитеља и оне су пре свега усмерене на имовину дужника (нпр. изрицање новчане казне). Одређене мере принуде могу се, под одређеним условима, изрећи и на захтев извршног повериоца (судски пенали). Поред овога, суд и извршитељ могу захтевати од полиције, у складу са законом, да примени мере физичке принуде према извршном дужнику или трећем лицу које омета спровођење извршења.

привремене заштите која траје док се не створе услови за спровођење поступка извршења или док постоји потреба за провизорном правном заштитом.

Дакле, може се закључити да је основни циљ извршног поступка остварење извршних захтева оних чија су права повређена или угрожена или саображавање факта 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)

2.2. Врсте извршних поступака

Према структури гране права у којима се јавља, извршни поступак може бити: грађански извршни поступак; кривични извршни поступак; административни извршни поступак; порески извршни поступак и прекршајни извршни поступак. (Срећковић, Н., Лукић, Д., 1986: 7)

Извршење на непокретностима је средство извршења које се примењује у грађанском извршном поступку (у даљем тексту извршни поступак). Међутим потребно је укратко објаснити и суштину административног извршног поступка, јер између њих постоји одређена повезаност.

По правилима судског грађанског извршног поступка спроводи се извршење судских одлука. Међутим, по правилима извршног поступка поступа се и приликом принудног извршења неких одлука управних органа.

Наиме, поступак административног извршења уређен је Законом о општем управном поступку⁷ и представља део управне процедуре. Међутим, све одлуке управних органа не извршавају се по правилима административног извршења. Решења или друге одлуке донете у општем управном поступку које се односе на неновчано потраживање спроводе управни органи. Али, ако се решењем органа управе налаже испуњење новчане обавезе, извршење спроводе судови по правилима извршног судског поступка, уколико није прописан други начин извршења. Тако се нпр. на

⁷Закон о општем управном поступку („Сл. лист СРЈ“, бр. 33/97 и 31/2001 и „Сл. гласник РС“, бр. 30/2010).

примања из радног односа може спровести административно извршење ако на то пристане дужник. Или, новчане казне изречене у управном или у прекршајном поступку или пореске дажбине наплаћују се по правилима административног извршења.

У посебним управним поступцима важе посебна правила о извршењу тако да се судско извршење може јавити и као супсидијаран вид извршења управних решења. (Станковић, Г., 2001: 5)

2.3. Потреба за принудним извршењем

Потреба за принудним извршењем настаје увек када странка којој је суд, односно други надлежни орган, наложио да испуни неку чинидбу то не учини у законском року који је одређен за добровољно испуњење. Тај „налог“ је најчешће садржан у пресуди која потиче из парничног поступка, али може бити садржан и у другим појединачним правним актима, имајући у виду да основ за одређивање извршења могу бити не само судске одлуке, већ и неке друге одлуке, поравнања и други правни акти, о чему ће бити више речи у наредном одељку који је посвећен извршним и веродостојним исправама.

Након доношења одлуке у парничном поступку у којем се решава неки спор и након њене правноснажности пружање правне заштите није увек комплетно остварено. Наиме, уколико се након вођеног парничног поступка донесе утврђавна или преображајна пресуда, њеном правноснажношћу остварена је тражена правна заштита, утврђено је да неко право или правни однос постоји или не постоји или је дошло до промене правне ситуације. Међутим, уколико се парнични поступак оконча доношењем кондемпнаторне пресуде, чији диспозитив гласи на испуњење неке обавезе, правноснажношћу овакве пресуде правна заштита није дефинитивно остварена, већ је само отклоњен настали спор у конкретном правном односу и унета извесност у спорне односе парничара тако што је странкама наређено да се понашају на одређени начин. Дужнику се после правноснажности одлуке оставља одређени временски период у којем он треба добровољно да испуни своју обавезу и на тај начин усклади своје понашање са појединачном нормом формулисаном у пресуди. Уколико дужник у остављеном парниционом року не испуни своју обавезу и поверилац не оствари своје потраживање, настаје потреба за принудним извршењем потраживања. С обзиром да је држава забранила самовласно остваривање права, да би поверилац остварио своје

потраживање које је на несумњив и ауторитативан начин утврђено у поступку за пружање правне заштите, потребно је да покрене извршни поступак и да захтева да се његово потраживање оствари принудним путем. (Станковић, Г., Боранијашевић, В., 2012: 13)

Основ за одређивање извршења могу бити извршне исправе и веродостојне исправе.

2.4. Извршна исправа и веродостојна исправа

У теорији се извршна исправа (*titulus executionis*) дефинише као правни акт којим је на ауторитативан и несумњив начин утврђено постојање извршног потраживања. Извршна исправа је генусни појам којим законодавац означава различите врсте јавних исправа које представљају основ за извршење. (Станковић, Г., Боранијашевић, В., 2012: 75) Извршном исправом је наиме на ауторитативан начин утврђено повериочево овлашћење да од суда тражи принудно извршење свог потраживања. (Станковић, Г., 2007: 147)

У чл. 13 ЗИО извршне исправе су таксативно наведене. То су: 1) правноснажна одлука суда и судско поравнање, као и други акти странака који су 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, односно заложна изјава, сачињена сагласно прописима којима се уређује хипотека; 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.

Извршни поступак може се спровести и на основу веродостојне исправе. Веродостојна исправа је квалификована исправа која представља основ за извршење када је то предвиђено законом. (Станковић, Г., 2007: 150) Кад је веродостојна исправа основ за извршење ради се о ситуацији у којој не постоји судска одлука или одлука донета у управном поступку којом је на ауторитативан и несумњив начин утврђено постојање потраживања. (Станковић, Г., Боранијашевић, В., 2012: 80) У члану 18, став

2 ЗИО набројане су све веродостојне исправе. То су: 1) меница или чек домаћег и страног правног лица, са протестом ако је то потребно за заснивање потраживања; 2) обвезница и друга хартију од вредности издате у серији, која имаоцу даје право на исплату номиналне вредности; 3) фактура (рачун) домаћег или страног лица, са отпремницом или другим писменим доказом да је извршни дужник обавештен о насталој обавези; 4) извод из пословних књига за извршене комуналне и сличне услуге; 5) јавна исправу која конституише извршиву новчан обавезу; 6) банкарска гаранција; 7) акредитив; 8) оверена изјаву извршног дужника којом овлашћује банку да са његовог рачуна изврши пренос новчаних средстава на рачун извршног повериоца; 9) обрачун камате са доказима о доспелости и висини потраживања; 10) привремену или окончану ситуацију у вези са извршеним грађевинским радовима; 11) обрачун о награди и накнади адвоката.

3. СРЕДСТВА И ПРЕДМЕТИ ИЗВРШЕЊА

3.1. Средства извршења

ЗИО средства извршења дефинише као извршне радње којима се по закону потраживање принудно остварује.⁸ Заправо, средства извршења су скуп извршних радњи које спроводи суд или извршитељ ради намирења потраживања извршног повериоца, односно ради остварења потраживања које поверилац има према дужнику, а које је утврђено извршном или веродостојном исправом. (Дилпарић, М., 1989: 184)

Структура и врсте средстава извршења у савременом праву резултат су компромиса између више супротних захтева, међу којима су најизраженији, с једне стране, потреба да се што ефикасније (брже, потпуније, економичније) оствари потраживања извршног повериоца и, с друге стране, потреба да се при спровођењу извршења поштује личност дужника и да не буде доведена у питање његова економска и социјална егзистенција. (Трива, С., Белајец, В., Дика, М., 1980: 138)

Средства извршења се деле на две групе: средства извршења ради остварења новчаног потраживања и средства извршења ради остварења неновчаног потраживања.

⁸ Члан 19 став 1 ЗИО.

3.1.1. Средства извршења ради остварења новчаног потраживања

ЗИО у члану 19 став 2 таксативно наводи средства извршења ради остварења новчаног потраживања и то тако што међу њима сврстава: продају покретних ствари; продају 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; продају акција и продају удела у привредним субјектима.

3.1.2. Средства извршења ради остварења неновчаног потраживања

У члану 19 став 3 ЗИО набраја којим се средствима остварује неновчано потраживање, наводећи следећа средства: предаја покретних ствари; испражњење и предаја непокретности; извршење обавеза 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 издајствовање изјаве воље.

3.2. Предмети извршења

Предмети извршења су ствари и права на којима се по закону може спровести извршење ради остваривања потраживања.⁹

Исти предмет извршења може се појавити код различитих средстава извршења. Као пример наведене ситуације може се навести покретна ствар, на којој се може одредити извршење ради намирења новчаног потраживања, када се као средство извршења јавља продаја покретне ствари, али се може одредити и предаја покретне ствари у ком случају се намирује неновчано потраживање.¹⁰

У циљу веће заштите права извршног дужника и бриге о томе да његова егзистенција не буде доведена у питање и да начело сразмерности и начело социјалног поступања не буду нарушени, ЗИО прави ограничење у погледу тога које ствари и

⁹ Члан 19 став 4 ЗИО.

¹⁰ Ако се истовремено поведе поступак извршења ради продаје покретне ствари и други поступак ради предаје исте ствари, поставља се питање првенства у намирењу. Према ставовима наведеним у судској пракси, извршење ради предаје ствари има приоритет у односу на извршење ради намирења новчаног потраживања продајом ствари. Ипак, пресуђујући о приоритету, потребно је узети у обзир и то да ли је исправа која гласи на предају ствари донета поводом петиторног или неког другог захтев (нпр. у парници због сметања државине). У случају да извршна исправа није донета поводом петиторног захтева, приликом пресуђивања о приоритету, треба утврдити да ли је право на намирење новчаног потраживања (судско заложно право) засновано пре или после подошења предлога за извршење ради предаје ствари.

права не могу бити предмет извршења,¹¹ односно на којим стварима и правима се извршење може спровести у одређеном обиму.¹²

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 уствари 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 повериоцу могућност да одреди средство извршења или да предложи извршење на целокупној имовини извршног дужника.¹³ Интерес повериоца је да што пре и са што мање трошкова, наплати своје потраживање, па се зато у пракси највише афирмисало извршење на личном дохотку и другом сталном новчаном примању дужника. (Станишић, В., 1979: 340)

¹¹Ствари које ЗИО изузима од извршења су: ствари које су изван промета; објекти, оружје и опрема намењени одбрани земље; обућа, одећа и други предмети личне употребе, постељне ствари, посуђе, део намештаја који је неопходан извршном дужнику и члановима његове породице, као и шпорет, фрижидер и пећ за грејање; храна и огрев за потребе извршног дужника и чланова његове породице за три месеца; готов новац извршног дужника који има стална месечна примања до месечног износа који је по закону изузет од извршења, сразмерно времену до следећег примања; ордење, медаље, ратне споменице и други знаци одликовања и признања које је примио извршни дужник, лична писма, рукописи и други лични списи извршног дужника, као и породичне фотографије; помагала која су инвалиду или другом лицу са телесним недостацима неопходна за обављање његових животних функција; кућни љубимац; пољопривредно земљиште земљорадника у површини до 10 ари, изузев када се ради о реализацији хипотеке; примања по основу законског издржавања, наканде штете услед оштећења здравља или умањења, односно губитка радне способности, због изгубљеног издржавања услед смрти даваоца издржавања, примања по основу накнаде због телесног оштећења по прописима о инвалидском осигурању, примања по основу социјалне помоћи, по основу привремене незапослености, додатка за децу, примања по основу стипендије и помоћи ученицима или студентима, као и друга потраживања чији је пренос забрањен законом. (Члан 19 став 5 и 6, члан 82, члан 115 и члан 147 ЗИО).

¹²ЗИО налаже да се на појединим стварима и правима може спровести извршење, али у ограниченом обиму, па тако наводи да: извршења на заради, пензији и накнади зараде може се спровести до износа од 2/3 наведеног примања, осим ако се ради о минималној заради, када предмет извршења може бити само до 1/2 зараде; извршења на примању ратних и мирнодопских војних инвалида по основу инвалиднине, ортопедског и инвалидског додатка може се спровести само за потраживања по основу законског издржавања, наканде штете услед оштећења здравља или умањења, односно губитка радне способности и због изгубљеног издржавања услед смрти даваоца издржавања и то до износа од 1/2 тог примања; извршења на примању по основу накнаде штете у виду новчане ренте која се досуђује на основу правила облигационог права, уговора о доживотном издржавању, као и на примању по основу уговора о осигурању живота, може се спровести само на делу који прелази износ највише сталне социјалне помоћи која се исплаћује на подручју на коме извршни дужник има пребивалиште. (члан 148 ЗИО).

¹³„Закони који су регулисали поступак извршења, пре актуелног Закона о извршењу и обезбеђењу, као обавезан садржај за уредност предлога за извршење предвиђали су и назначење средства извршења у предлогу. У случају изостанка овог обавезног садржаја предлог би био одбачен, уколико би био сачињен и поднет од стране пуномоћника адвоката, односно враћен подносиоцу на уређење уколико га је поднео извршни поверилац који није заступан од стране пуномоћника адвоката.” (Шаркић, Н., Николић, М., 2013: 45).

Међутим, упркос диспозицији извршног повериоца да предложи средство и предмет извршења или више њих, суд, односно извршитељ, је обавезан да поштујући начело сразмерности и водећи рачуна о висини обавезе и могуће вредности имовине која је обухваћена средством извршења, већ у иницијалној фази извршење ограничи на меру довољну за намирење потраживања извршног повериоца.

4. ИЗВРШЕЊЕ НА НЕПОКРЕТНОСТИ

4.1. Појам извршења на непокретности

Извршење на непокретности је једно од средстава које ЗИО наводи као могуће за остварење потраживања извршног повериоца. Оно обухвата низ законом предвиђених радњи којима се принудним путем остварује потраживање извршног повериоца, и то углавном онда када је наведено потраживање немогуће намирити на други и за извршног дужника повољнији начин.

Извршење на непокретности за извршног повериоца 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 непокретности дуго траје, јер је повезано са низом радњи извршења које захтевају и плаћање трошкова. Стога поверилац предлаже ово средство извршења тек ако је висина његовог 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 и на другим предметима извршења.

Извршење на непокретности је традиционално средство извршења, које познају и закони других земаља. Непокретности су због своје вредности од давнина биле предмет на којем се спроводило извршење ради наплате потраживања извршних повериоца, како у земљама у региону,¹⁴ тако и у осталим европским земљама.¹⁵

¹⁴ Поступак извршења на непокретностима је у земљама бивше СФРЈ регулисан следећим прописима: у Овгшњи закон Републике Хрватске из 2012. године у одредбама од 79. до 132. члана, у Закону о извршењу и обезбјеђењу Црне Горе из 2011. године, који поступак извршења уређује на готово идентичан начин као ЗИО, у члановима од 154 до 201, затим македонским Законом на извршување (Сл. весник на РМ 35/05) кроз чланове од 154 до 198, као и словеначким Zakon o izvršbi in zavarovanju (Ударни лист РС 03/2007) кроз одредбе чланова од 166 до 211.

4.2. Предмет извршења у поступку извршења на непокретности

Предмет извршења могу бити све непокретне ствари¹⁶ које су у својини извршног дужника, уколико је на њима могуће спровести извршење. С тим у вези, ЗИО одређује да се извршење не може спровести на стварима ван промета¹⁷, док Закон о јавној својини¹⁸ у члану 16 у ствари на којима се не може спровести принудно извршење убраја и природна богатства, добра у општој употреби, мреже у јавној својини, водно земљиште и водне објекте у јавној својини, заштићена природна добра у јавној својини и културна добра у јавној својини, као и објекте, оружје и опрему намењене одбрани и државној и јавној безбедности.

Предмет извршења, поред непокретности у својини дужника, могу бити и непокретности у сусвојини извршног дужника, када се извршење може одредити на идеалном делу непокретности на којој је извршни дужник сувласник¹⁹ или на целој непокретности уколико се са тим сагласе сви сувласници непокретности.²⁰ У том случају се предметна непокретност може продати неком од сувласника, али и трећем лицу.²¹

Према ЗИО постоји ограничење да пољопривредно земљиште извршног дужника који се бави земљорадњом у површини до 10 ари не може бити предмет извршења.²²

¹⁵Извршни поступак, па и поступак извршења на непокретностима је у Савезној Републици Немачкој прописан у Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung из 1897. године, док се у Француској уређује кроз одредбе Code des procédures civiles d'exécutions из 2012. године.

¹⁶У 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 третираны као непокретности потребно је да су уграђени у земљу или чврсто спојени са њом. Ако се налазе на земљи, онда је потребно да су грађени за трајну употребу. Привремени објекти на земљи немају карактер непокретности (камп-кућице, шатори, привремене колибе, циркуске шатре и др.). (Ковачевић-Куштримовић, Р., Лазић, М., 2004: 24-26)

¹⁷У ствари ван промета спадају 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 добра у општој употреби попут улица, тргова, паркова, мостова, као и природни водотоци, природна језера, природни извори, обално море, подземне воде, јавни бунари и јавне чесме.

¹⁸Закон о јавној својини („Сл. гласник РС“, БР. 72/2011, 88/2013 и 105/2014).

¹⁹Члан 106 став 1 ЗИО.

²⁰„Није неопходна сагласност других сувласника о одређивању извршења на непокретности на којој је дужник сувласник, уколико је предложена продаја само његовог дела те непокретности“. (Решење Вишег суда у Београду, Гж. 11784/2010 од 11.05.2011. године – Paragraf Lex)

²¹Члан 106 став 2 ЗИО.

²²ЗИП 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

Закони који су регулисали ову материју пре ЗИО у заштити права извршног дужника и конкретизацији начела социјалног поступања²³ ишли су још даље. Посебан значај ово начело имало је по Закону о извршењу и обезбеђењу из 1930. године.²⁴ 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 пенидбе само на онолико извршних предмета колико је потребно за остваривање циља извршења.²⁵ 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.

ЗИП из 1978. године, као и Закони из 2000. и 2004. године прописивали су да ће се извршење ради остварења новчаног потраживања одредити и спровести у обиму који је потребан за намирење, односно обезбеђење конкретног потраживања. ЗИП из 2004. године у заштити извршног дужника ишао је дотле да му је давао могућност да најкасније у року од 15 дана од дана уписа решења о извршењу у јавну књигу предложи да се извршење спроведе на другој непокретности, а не на оној на којој је извршни поверилац предложио да се извршење спроведе или чак на другом средству извршења, уколико постоји знатна несразмера између вредности непокретности и износа потраживања, а друга непокретност или средство извршења су довољни за остварење потраживања.²⁶ ЗИО не познаје овакву одредбу, али обавезује суд или извршитеља да приликом одређивања средства и предмета извршења води рачуна о сразмерности између висине обавезе извршног дужника и средства и предмета

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. Тиме је 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). Исту одредбу садржи и словеначки *Zakon o izvršbi in zavarovanju*. (Uradno prečišćeno besedilo) - Uradni list RS, št. 3/2007).

²³Једно од начела на којима се заснива извршни поступак је и начело социјалног поступања. Суштина овог начела је у томе што извршење треба да се спроведе тако да се не угрози физичка егзистенција извршног дужника и не изазове његова економска пропаст, као и да се не повреди његово достојанство. (Станковић, Г., 2007: 137)

²⁴ У даљем тексту ЗИО из 1930. године.

²⁵ Члан 19 и члан 28 ЗИО из 1930. године.

²⁶ Члан 104 ЗИП из 2004. године.

извршења²⁷, као и да приликом предузимања извршних радњи поступа са дужним обзиром према личности извршног дужника и чланова његовог домаћинства.²⁸

4.3. Покретање поступка

Извршни поступак се покреће подношењем предлога за извршења од стране извршног повериоца или по службеној дужности када је то законом одређено.²⁹ Предлог за извршење је иницијална процесна радња у извршном поступку којом извршни поверилац покреће поступак извршења. (Станковић, Г., Боранијашевић, В., 2012: 83) Предлог за извршење извршни поверилац подноси стварно и месно надлежном суду, осим уколико се ради о предлогу за извршење на основу веродостојне исправе ради остварења новчаног потраживања по основу извршених комуналних и сличних услуга, када се према члану 252 став 3 ЗИО предлог за извршење подноси извршитељу на чијем се подручју налази пребивалиште, боравиште или седиште извршног дужника.³⁰

Изузетак од начела диспозиције у складу са којим се поступак извршења покреће на предлог извршног повериоца представља покретање поступка извршења по службеној дужности. Наиме, у одређеним ситуацијама извршни поступак се покреће и *ex offio*. Извршни поступак се покреће по службеној дужности кад је извршна исправа решење о трошковима парничног или кривичног поступка који су исплаћени из предрачунских средстава суда, решење о новчаној казни изреченој због повреде процесне дисциплине, уколико се ради о новчаним казнама које су изречене због повреде едиционе дужности или кад извршна исправа потиче од самог извршног суда. (Станковић, Г., Боранијашевић, В., 2012: 83)

Што се тиче поступка спровођења извршења, ЗИО у члану 2 став 2 налаже да извршење спроводи суд или извршитељ, што је опет у диспозицији извршног повериоца, уз изузетак у погледу појединих извршења која су и даље задржана у искључивој надлежности суда, како у фази одређивања извршења, тако и у фази спровођења извршења.³¹ Укратко, након што суд, по предлогу извршног повериоца

²⁷ Члан 20 став 8 ЗИО.

²⁸ Члан 72 став 1 ЗИО.

²⁹ Члан 2 став 1 ЗИО.

³⁰ Како је већ наведено у раду, ЗИО је увео професију извршитеља у правосудни систем Србије и дао им искључиву надлежност за поступања по предлогу за извршење на основу веродостојне исправе ради остварења новчаног потраживања по основу извршених комуналних и сличних услуга. За разлику од суда, извршитељ доноси одлуку о предлогу за извршење у форми закључка.

³¹ „Суд је искључиво надлежан за спровођење извршења одлука у вези са породичним односима и за

донесе решење о извршењу, стекли су се и услови да суд без посебног предлога извршног повериоца приступи спровођењу извршних радњи које су прописане законом за поједине врсте извршења. Насупрот томе, да би се поступак спровођења извршења покренуо пред извршитељем, потребно је да извршни поверилац надлежном извршитељу поднесе предлог за спровођење извршења и да уз њега приложи решење о извршењу у оригиналу или овереној копији.³²

Предлог за извршење мора садржати све елементе предвиђене чланом 35 ЗИО,³³ као и извршну или веродостојну исправу у којој је садржано потраживање чије се извршење спроводи. Код покретања поступка извршења на непокретности постоји, међутим, и једна специфичност. Наиме, уз предлог за извршење, односно предлог за спровођење извршења извршни поверилац мора поднети и извод из јавне књиге, као доказ о својини извршног дужника.³⁴ Ако је право на непокретности у јавној књизи уписано на друго лице, а не на име извршног дужника, извршни поверилац је дужан да поднесе исправу која је подобна за упис права својине извршног дужника.³⁵ У том случају, уколико је суд коме је поднет предлог за извршење истовремено и суд који води земљишне књиге, обавезан је да по службеној дужности изврши упис права својине на извршног дужника, а ако то није случај, односно ако земљишне књиге води други орган, по налогу суда који поступа у извршном поступку, упис ће извршити тај орган.³⁶

Поред тога извршни поверилац има законску обавезу да уз предлог за извршење, без обзира на то које је средство извршења у питању, достави доказ о уплати предужма трошкова извршног поступка.³⁷³⁸ Уколико извршни поверилац не

извршење ради враћања запосленог на рад⁴. (чл. 3 став 2 ЗИО)

³² Члан 70 став 2 ЗИО.

³³ У предлогу за извршење, као и у предлогу за спровођење извршења морају бити назначени извршни поверилац и извршни дужник, са адресама прописаним чланом 29 ст. 1. и 2. ЗИО, извршна или веродостојна исправа и обавеза извршног дужника. У предлогу за извршење извршни поверилац наводи и средства и предмет извршења, односно захтев да се извршење спроведе на целокупној имовини извршног дужника, као и друге податке који су потребни за спровођење извршења.

У привредним стварима када је извршни дужник правно лице, предузетник или физичко лице које обавља делатност ради стицања добити и има отворен рачун у складу са прописима о платном промету, у предлогу за извршење или за спровођење извршења, поред обавезне садржине, наведене у претходном ставу, морају бити наведени и следећи подаци: 1) матични број странака, односно порески идентификациони број или за страна правна лица одговарајући идентификациони број; 2) бројеви рачуна извршног повериоца и дужника код пословних банака са називима банака.

³⁴ Члан 105 став 1 ЗИО.

³⁵ Члан 105 став 2 ЗИО.

³⁶ Члан 105 став 4 ЗИО.

³⁷ „Поверилац је дужан да предужми трошкове извршења у року који му суд одреди. Ако поверилац не предужми трошкове извршења у том року, суд ће обуставити извршење.“ (Решење Округног суда у Зрењанину, Гж. 368/99 од 5.4.1999.године – Paragraf Lex)

достави овај доказ, суд, односно извршитељ, обуставиће поступак извршења, осим уколико је извршни поверилац ослобођен плаћања по закону или га је суд ослободио³⁹.

Извршни поверилац подноси предлог за извршење суду или извршитељу на чијем подручју се непокретност налази⁴⁰. Уколико извршни поверилац у предлогу предложи извршење на више непокретности које се налазе на подручју више судова, месно надлежним се сматра суд, односно извршитељ, код кога је извршни поверилац прво поднео предлог за извршење, односно предлог за спровођење извршења.⁴¹

Уколико је предлог за извршење формално уредан и уколико садржи све елементе и све прилоге прописане законом, суд доноси решење о извршењу, а извршитељ, уколико он спроводи извршни поступак, закључак о извршењу, којим ће усвојити захтев за извршење извршног повериоца.

5. ИСТОРИЈСКИ ОСВРТ НА ИЗВРШЕЊЕ НА НЕПОКРЕТНОСТИ У СРБИЈИ

Пре него се размотри како су српски закони регулисали поступак извршења на непокретности, треба указати да је у римском праву извршни поступак 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

³⁸ Исту одредбу садржао је и ЗИП из 1978. године и трпела је критике појединих аутора. Тако је Вукашин Ристић, адвокат из Београда, у свом раду „Ефикасност у извршењу“ доводи у питање са неефикасности поступка наводећи притом: „Сматрамо да наведена одредба о трошковима поступка извршења иде у прилог привилегованом положају дужника, те да трошкове поступка за судску таксу, судска вештачења и остале нужне трошкове у поступку извршења треба и мора да претходно сноси дужник. Тиме би дужник више водио рачуна да се поступак извршења спроведе у што краћем року и са што мање издатака, што би само потпомогло потпуније остваривање овог начела. Додајмо овде и чињеницу која не представља реткост у практичној промени, да се догађа да повериоци никада не наплате своја потраживања, а обавезни су да сnose трошкове извршења, те тиме само увећавају своја ненамирена потраживања.“ (Зборник радова, 1998.:36)

³⁹ Закон о парничном поступку („Сл. гласник РС“ бр. 72/2011, 49/2013-одлука УС, 74/2013-одлука УС и 55/2014 и 139/2014 (у даљем тексту ЗПП)) у члану 168 прописује да ће суд ослободити од плаћања трошкова поступка странку која према свом општем имовном стању није у могућности да сноси ове трошкове, а одлуку о томе суд доноси ценећи све околности, а нарочито узима у обзир вредност предмета спора, број лица које странка издржава и приходе и имовину коју имају странка и чланови њене породице. („При доношењу одлуке о захтеву за ослобађање од плаћања трошкова, првостепени суд ће ценити све околности, укупан приход таксног обавезника и чланова његовог домаћинства, као и број лица које таксени обавезник издржава, вредност спора, односно висину такси и трошкова, водећи рачуна о томе да ли би плаћањем тих трошкова била умањена средства за живот таксног обавезника и чланова његове породице, из којих се издржавају, односно да ли би на тај начин била угрожена социјална сигурност таксног обавезника и чланова његове породице.“ (Решење Привредног апелационог суда, Пж. 10826/2012 пд 11.4.2013. године – Правна база Paragraph Lex)). Сходно одредби члана 10 ЗИО ово правило се примењује и на странке у извршном поступку.

⁴⁰ Члан 3 став 4 ЗИО.

⁴¹ Члан 3 став 5 ЗИО.

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. 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).

У Србији, до доношења ЗИО из 1930. године, није постајао уређен систем извршног поступка. Правила о извршном поступку углавном су се налазила у имовинским законима што је била и уобичајна пракса европских земаља на које се угледала и Српска правна доктрина. Настојање да се између два светска рата уреди правни систем државе резултирао је доношењем неколико значајних закона међу којима је и помеути закон Краљевине Југославије.⁴² У овом одељку укратко сам изложила најважније карактеристике поступка извршења на непоретностима регулисаног законима који су претходили важећем ЗИО.

5.1. Закон о извршењу и обезбеђењу из 1930. године

Доношењем ЗИО из 1930. године утврђена су правна правила по којима се спроводи поступак извршења, па и онај на непокретности извршног дужника. Та правила су се примењивала све до доношења ЗИП-а из 1978. године.

Према ЗИО из 1930. године извршење на непокретној имовини ради наплате новчаног потраживања могло се спровести следећим средствима извршења: конституисањем принудног заложног права, принудном управом и 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 на земљишту извршног дужника 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. 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 стекао заложно право. (Воргић, Н., 1969: 83)

⁴² www.dobos.rs (приступ 20. 07. 2015).

Принудна управа се, као средство извршења, користила да би се потраживање извршног повериоца наплатило из прихода земљишта (или дела земљишта) које припада извршном дужнику.⁴³ 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 потраживања. Принудног управитеља је постављао суд са утврђеног списка. Управитељ је 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.

Принудна управа је по дужника имала мање штете у односу на принудну дражбу. Ово средство извршења је могло бити чак од користи за извршног дужника, ако принудни управитељ за време своје управе уведе ред на имању и примени онај начин управљања, који је потребан за рационално руковођење и напредак имања. (Горшић, Ф., 1930: 216)

Принудна дражба (јавна продаја) је имала исто дејство као данашња продаја непокретности. Непокретност дужника се принудно и јавно продавала трећем лицу, а од новчаног износа оствареног продајом намиривало се потраживање извршног повериоца.⁴⁴

Све до доношења ЗИП-а из 1978. године примењивана су, на основу Закона о неважности правних правила донетих пре 6. априла и за време непријатељске окупације,⁴⁵ правна правила ЗИО из 1930. године, као и одредбе прописа који су парцијално регулисали ову материју извршења – Уредбе о поступку ради извршења над имовином страних држава у ФНРЈ⁴⁶ и Закона о извршењу ради намирења новчаних потраживања корисника друштвених средстава⁴⁷ (Кеча, Р., 2012: 150).

⁴³ члан 79 ЗИО из 1930. године.

⁴⁴ „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)

⁴⁵ „Сл. лист ФНРЈ“, бр. 86/1946.

⁴⁶ „Сл. лист ФНРЈ, бр. 39/1952.

⁴⁷ „Сл. лист ФНРЈ, бр. 52/1971.

5.2. Закон о извршном поступку из 1978. године

Доношењем ЗИП-а из 1978. године утврђују се нова правна правила у поступку извршења на непокретности, различита од оних које је прописивао ЗИО из 1930. године, тако што се прописује само могућност принудне продаје непокретности.

Главна одлика овог закона, због чега је критикован од стране многих аутора, је та што је као основно начело поставио начело социјалног поступања и у заштити имовинских интереса извршног дужника ишао предалеко.

Критике су се углавном односиле на неиспуњавање сврхе поступка - брзо и ефикасно намирење извршног повериоца. Наводило се да је потребно убрзати поступак спровођења извршења, посебно поступак продаје непокретности, као и да је процесни положај извршног повериоца изузетно неповољан. Због тога не чуди што неки аутори истичу да је овај Закон био "сав на страни дужника" и што се у стручним круговима 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)

Поступак спровођења извршења на непокретности према ЗИП из 1978. године био је исти као ЗИО у погледу извршних радњи које је суд био у обавези да предузме, али се разликовао по томе што је овлашћење суда да предузима поједине извршне радње било условљено правноснажношћу решења донетог у претходној фази поступка извршења, а рокови за предузимање тих радњи од стране суда били су дужи од оних које прописује ЗИО.⁴⁸

Поред тога, ЗИП из 1978. године је, штитећи права извршног дужника прописивао ограничења која нам данас нису позната.⁴⁹ Уз то, члан 163 ЗИП из 1978. године прописивао је да се непокретност извршног дужника могла продати на првом рочишту за продају по цени која одговара утврђеној вредности непокретности, а на другом у висини од 2/3 наведене вредности.

⁴⁸Тако, на пример, према чл. 156 ЗИП из 1978. године закључак о продаји непокретности суд је доносио по правноснажности решења о утврђивању вредности на непокретности, објављивао га на огласној табли суда и тек по протоку рока од најмање 30 дана могла се одржати продаја предметне непокретности (није вишак нагласити да је тај рок одређен у ЗИО од 15 до 30 дана).

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

5.3. Закон о извршном поступку из 2004. године

Доношењем ЗИП-а из 2004. године уводи се низ нових решења којима је циљ да изврше додатни притисак на извршног дужника све у смислу успешног окончања извршног поступка и потпуног намирења извршног повериоца. Као наличје идеје о социјалном поступању у поступку се појављује известан број новина којима се остварује притисак на ову страну, попут новчаних казни, усмерених пре свега на дужника, затим овлашћење извршног повериоца да предложи да се извршење спроведе на целокупној имовини извршног дужника и слично. (Кеча, Р., 2012: 153, 154)

Упркос томе, и поступак извршења на непокретностима који је прописивао ЗИП из 2004. године окарактерисан је као сложен и дуготрајан. Ово из разлога што је из ЗИП-а из 1978. године задржао дужину рокова за поступање суда и странака у поступку извршења, као и правило да одлука суда донета у претходној фази поступка мора постати правноснажна како би суд предузео радњу прописану за следећу фазу поступка. 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. Затим је решење о продаји непокретности морало 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).

5.4. Закон о извршењу и обезбеђењу из 2011. године

Кључне новине које је ЗИО увео како би извршни поступак био ефикаснији, економичнији и бржи, као и како би се успоставила равнотежа у процесном положају повериоца и дужника, су свакако увођење професије приватних извршитеља у циљу растерећења судова, скраћење рокова за поступање, прописивање да се одлуке у поступку доносе у форми закључка, па је приговор, као једини редовни правни лек, изузетак и друге.

У настојању да се остваре горе наведени циљеви, законодавац је увео и новине које се тичу поступка извршења на непокретности. Поред осталог, прописано је да за спровођење извршних радњи у поступку извршења на непокретности није потребна правноснажност одлуке о предузимању те или претходне радње; изостављена је одредба о могућности спровођења извршења на некој другој непокретности извршног дужника услед постојања знатне несразмере између потраживања извршног повериоца и вредности непокретности; изостављена је одредба о утврђивању вредности непокретности на основу налаза вештака, а вредност се утврђује закључком против којег странке немају право приговора; рокови за продају су скраћени; нема рочишта за јавно надметање као ни рочишта за деобу; после два неуспела јавна надметања за продају непокретности не заказује се ново.

6. ТОК СПРОВОЂЕЊА ИЗВРШЕЊА НА НЕПОКРЕТНОСТИ

Како је већ наведено, кључне новине које је ЗИО унео у поступак извршења неспоретностима огледају се у томе што је поједностављена процедура извршења на непокретностима и скраћено је време потребно за њено спровођење. Закон је елиминисано институт застоја и одлагања извршења, као и институт вештачења, а прописано је и да приговор против решења или закључка, онда када је дозвољен, не задржава извршење.⁵⁰

Одредбом члана 104 ЗИО прописане су обавезне извршне радње у поступку извршења на непокретности, које временски следују једна за другом: забележба решења о извршењу или закључка извршитеља о спровођењу извршења у јавној књизи, утврђивање вредности непокретности, продаја непокретности и намирење извршног повериоца. У даљем тексту сваку од ових радњи посебно сам анализирао.

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

Прва фаза у спровођењу извршења на непокретностима је забележба у јавну књигу судског решења о извршењу или закључка о спровођењу извршења, уколико извршење спроводи извршитељ. Чланом 107 ЗИО одређено је да извршни поверилац

⁵⁰Изузетак представља приговор против решења донетог на основу веродостојне исправе који има суспензивно дејство, осим ако је веродостојна исправа меница, у које случају приговор извршног дужника не задржава извршење.

стиче право уписа заложног права на основу решења, односно закључка извршитеља о извршењу на непокретности извршног дужника.⁵¹

Овај члан у ставу 2 предвиђа да ће се на захтев извршног повериоца у јавној књизи извршити упис заложног права на основу решења о извршењу, односно закључка о спровођењу извршења, као и забележба јавне продаје, односно други одговарајући упис права на непокретностима у јавне књиге.

По мишљењу појединих практичара, ова новина је унела забуну у пракси. Наводи се да је „(...) Законодавац, очигледно, стављајући у диспозицију извршном повериоцу да се на његов захтев изврши упис заложног права на непокретности, а на основу решења о извршењу, односно закључка извршитеља, повезао упис решења о извршењу и упис заложног права, није водио рачуна о обавезним извршним радњама из члана 104 ЗИО, које се предузимају и спроводе по службеној дужности. (...) Како се извршење, а након што је донето решење о извршењу на непокретности, спроводи забележбом истог у јавну књигу, то је без обзира на одредбу члана 107 став 2 ЗИО, а која упућује да се забележба јавне продаје врши на захтев извршног повериоца, обавеза суда да након доношења решења о извршењу, исто, у складу са чланом 104 Закона, достави ради спровођења забележбе, одговарајућем регистру - јавној књизи. Само је упис заложног права, као ново право установљено у корист извршног повериоца, које је додатно средство обезбеђења његовог потраживања, у диспозицији извршног повериоца.“ (Николић, М., 2012: 164)

Забележба решења о извршењу уписује се код земљишних књига у теретни лист, а у катастру у Г лист непокретности.⁵²

Закон прописује да уписом заложног права на непокретности у јавну књигу извршни поверилац стиче право да намири своје потраживање из продајне цене

⁵¹Чланом 102 ЗИП-а из 2004. године била је предвиђена једино могућност забележбе решења о извршењу, не и могућност стицања заложног права у корист извршног повериоца, па је тим уписом извршни поверилац стицао једино право да своје потраживање намири и у случају да треће лице касније стекне право својине на истој непокретности, као и да се из непокретности намири пре лица које је доцније стекло на тој непокретности заложно право или право на намирење.

⁵²„Теретни лист“ код земљишних књига представља део земљишнокњижних уложака који чине главну књигу земљишних књига. Теретни лист је намењен обавештењу купаца непокретности о томе које све обавезе, терети и ограничења погађају досадашњег власника непокретности, јер уколико се реши на куповину предметне непокретности исте те обавезе, терети и ограничења погађаће и њега. У теретном листу уписују се: стварна права која оптерећују непокретност (хипотека, стварне службености, личне службености); право прече куповине, закуп, ограничења располагања која терете непокретност, забрана оптерећења и отуђења; постојање решења о извршењу. Терети и ограничења уписани у земљишним књигама преузети су и уписани у базу података катастра непокретности, у „Г лист“: (<http://www.besplatnopravnepomoc.rs/>)

непокретности чак и ако је треће лице касније постало власник непокретности.⁵³ Поред тога, после уписа заложног права на непокретности у јавну књигу на основу решења о извршењу или закључка извршитеља не може се спровести посебан поступак извршења на истој непокретности ради намирења другог потраживања истог или другог извршног повериоца. Наиме, извршни поверилац за чије је потраживање после уписа заложног права на непокретности извршног дужника одређено извршење на истој непокретности ступиће у већ покренути извршни поступак. Ово је могуће до доношења закључка о досуђењу непокретности купцу у случају продаје непосредном погодбом, односно до доношења закључка о предаји непокретности у случају продаје јавним надметањем.⁵⁴

У пракси међутим постоји проблем слабе координације између судова и извршитеља, с једне стране и Службе за катастар непокретности, са друге. Наиме, време поступања Службе за катастар непокретности по решењима суда и извршитеља је предуго, те је тако Служби за катастар непокретности потребно исувише времена да заложно право упише у јавну књигу, а уз то неки други захтеви имају приоритет у односу на одлучивање о захтеву извршног повериоца, што на крају доводи до повреде права на намирење извршног повериоца.

Други проблем се јавља у погледу члана 108 ЗИО према којем се после уписа решења о извршењу, односно закључка о спровођењу извршења, не може за намирење другог потраживања истог или другог извршног повериоца спровести посебан поступак извршења на истој непокретности. Практика судова који спроводе извршење није уједначена, па тако неки судови по службеној дужности достављају решења о извршењу Служби за катастар непокретности, док други то не чине јер тумаче да је извршни поверилац дужан да поднесе захтев за упис, што има за последицу немогућност поступања судова и извршитеља у складу са наведеним чланом.

Извршење продајом непокретности извршног дужника има правне последице на нека већ стечена права трећих лица и правна стања. Тако се даном предаје непокретности купцу гаси заложно право уписано на непокретности, осим ако се купац непокретности и заложни поверилац не споразумеју да заложно право остане на непокретности, а да купац преузме дуг извршног дужника према заложном извршном

⁵³Члан 107 став 3 ЗИО.

⁵⁴Члан 108 ЗИО.

повериоцу, у износу који би му припао у извршном поступку, уз смањење куповне цене за износ преузетог дуга.⁵⁵

Поред тога, продајом непокретности гасе се и личне службености и стварни терети, осим ако нису уписани у јавној књизи пре права заложних повериоца и права на намирење извршних повериоца на чији је предлог одређено извршење, а исти се могу угасити и на захтев извршног повериоца, уз одговарајућу накнаду.⁵⁶

Продајом непокретности не гасе се стварне службености.⁵⁷

Продајом непокретности не престаје ни закуп непокретности, ако је пре доношења решења о извршењу закључен уговор о закупу и непокретност предата у државину закупу, већ купац ступа у права и обавезе закупадавца.⁵⁸

6.2. Утврђење вредности непокретности

Као другу фазу у поступку извршења на непокретностима, ЗИО предвиђа утврђење вредности непокретности. Наиме, чланом 116 ЗИО предвиђено је да суд након доношења решења о извршењу, а извршитељ након доношења закључка о спровођењу извршења, приступа утврђивању вредности непокретности, како би предметна непокретност могла да се уновчи и прода, а ради намирења потраживања извршног повериоца.

За разлику од ЗИП-а из 1978. године, ЗИП-а из 2000. године и ЗИП-а из 2004. године, који су предвиђали да се вредност непокретности утврђује на основу налаза и мишљења вештака⁵⁹, ЗИО изричито налаже да вештачење у поступку извршења није дозвољено.⁶⁰

Мишљење многих аутора је да је елиминација вештачења, као доказног средства у поступку извршења, а посебно извршења на непокретностима, грешка. Има истине у томе да је ангажовање вештака приликом сваке процене вредности, конкретно непокретности⁶¹, доводило до пролангирања и тиме неефикасности поступка

⁵⁵ Члан 110 ЗИО.

⁵⁶ Члан 111 став 2, 3 и 4 ЗИО.

⁵⁷ Члан 111 став 1 ЗИО.

⁵⁸ Члан 112 ЗИО.

⁵⁹ ЗИП из 2004. године је у члану 112 став 2 предвиђао да се вредност непокретности утврђује у висини тржишне цене на дан процене, а на основу налаза и мишљења вештака, других чињеница или на други погодан начин.

⁶⁰ Члан 30 став 4 ЗИО.

⁶¹ „Вредност непокретности која се има дражбовати утврђује се на основу процене вештака по слободном судијском уверењу, а од вештачења мође суд одустати само изузетно, ако се ради о некретнини мање вредности или је некретнина поводом раније тражбеног поступка већ процењена“. Окружни суд у Новом Саду, Гж. 2286/68 (Ћосић, Р., 1998: 132)

извршења, као и да је трошкове вештачења предујмљивао извршни поверилац и тиме додатно увећавао своје потраживање за које постоји могућност да не буде наплаћено, о чему је већ било речи, али сматрам да уколико је законодавац желео да искључивањем вештачења створи основ за већу ефикасност поступка, требао је ближе описати начин на који би суд или извршитељ требао да утврди вредност ствари која се продаје, конкретно вредност непокретности и тиме избегао проблеме који се поводом утврђивања непокретности јављају у пракси.

Наиме, у члану 116 ЗИО наводи се да суд или извршитељ утврђују вредност непокретности у висини тржишне цене на дан процене.⁶² Међутим на вредност непокретности утичу многобројни елементи, како они који се тичу његовог својства, тако и они који су изван саме непокретности. Од првих то су, пре свега, материјал од кога је непокретност саграђена, степен очуваности, старост, функционалност, бонитет (класа) земљишта, култура којом је земљиште засађено и др. Елементи који утичу на вредност непокретности а везани су за саму непокретност јесу положај непокретности, повезаност са инфраструктуром, потражња на тржишту итд. Када је у питању стан или кућа најзначајнији чинилац од кога зависи његова вредност је да ли су усељиви или нису. Ако нису усељиви, то им вредност умањује и за неколико пута у односу на тржишну вредност непокретности која је усељива. Усељивим се сматра стан, односно стамбену зграду у којој нико не станује или станује без својства носиоца станарског права. Ако у њој станује лице које има својство носиоца станарског права, таква је непокретност неусељива. (Шаркић, Н., 1994: 333, 334) Да би се све ове околности правилно узеле у обзир потребно је, поред непосредног увида, и стучно знање, које се не може очекивати да судија или извршитељ поседују. С тим у вези се у пракси вредност непокретности, али и покретних ствари, најчешће утврђује на основу стручног налаза и мишљења које суд или извршитељ прибавља од стручног лица одговарајуће струке (грађевинске, стамбено-комуналне, пољопривредне), а ређе и на основу прибављеног извештаја од пореске управе, агенција које се баве прометом некретнина или специјализованих агенција које се баве проценом вредности некретнина, а све имајући у виду тржишну цену непокретности на дан процене. (Рогић, З., 2013: 64)

Још једна новина у ЗИО је та што искључује могућност приговарања странака незадовољних проценом вредности непокретности. Наиме, ЗИП из 2004. године је

⁶²Тржишна цена је цена по којој се на том или суседном подручју продају и купују такве непокретности у слободној продаји.

прописивао да се против решења суда којим је утврђена вредност непокретности може изјавити жалба, као и да су странке могле најкасније осам дана пре рочишта за продају предложити суду да на рочишту за продају непокретности закључком поново утврди вредност непокретности, ако пре тога учини вероватним да се та вредност знатно изменила од дана претходног утврђивања вредности до дана продаје. Поред тога, ЗИП из 2004. године је у члану 115 прописивао да је свако лице које по реду првенства има право да намири своје потраживање из продајне цене непокретности пре извршног повериоца који је предложио извршење, могло предложити, у року од осам дана од дана достављања закључка о продаји, да се извршење обустави ако утврђена вредност непокретности не покрива износ његовог потраживања.

ЗИО не познаје ниједну од ових могућности, а једино је задржано правило да се приликом утврђивања вредности непокретности мора водити рачуна да ли на непокретности која је предмет продаје постоје одређена стварна права или реални терети који остају и после продаје, због којих иста мање вреди и који би јој дали карактер неусељиве.⁶³

6.3. Продаја непокретности

Продаја је фаза спровођења извршења у којој се даје понуда трећим лицима за прибављање права својине на предмету извршења за одговарајући новчани износ.

О продаји непокретности суд, односно извршитељ, одлучују закључком о продаји непокретности. У закључку он мора одредити начин, услове, 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. Закон обавезује суд или извршитеља да овај закључак достави странкама у поступку, заложним повериоцима, учесницима у поступку и лицима која имају уписано законско право прече куповине, а поред тога, закључак се објављује на огласној табли и интернет страници надлежног суда и на други уобичајени начин, а странка га може објавити о свом трошку у средствима јавног информисања и о њему обавестити лица која се баве посредовањем у продаји непокретности. Према одредбама члана 119 ЗИО од дана

⁶³ Члан 117 ЗИО.

објављивања закључка о продаји до дана продаје непокретности не може проћи мање од 15 нити више од 30 дана.⁶⁴

Како је већ речено, у закључку о продаји непокретности морају бити наведени услове продаје. Па је тако у члану 124 ЗИО таксативно наведено да закључак о продаји непокретности, поред означања извршног повериоца и извршног дужника, мора садржати: ближи опис непокретности са припатцима (зграда или стан са назначењем адресе, број парцеле на којој се зграда или стан налазе, број ЗКУЛ у којој је уписана непокретност, односно парцела, КО, површина парцеле, односно површина куће или стана, структура стана или куће итд.); назначење права трећих лица која не престају продајом непокретности; назначење службености и стварних терета које купац преузима, односно који се не гасе продајем непокретности; вредност непокретности утврђену решењем суда, цену по којој се непокретност може продати, односно испод које се не може продати; рок у коме је купац који понуди најповољнију цену дужан да ту цену положи у депозит суда, који не може бити дужи од 15 дана од дана одржавања усменог јавног надметања на којем је купцу досуђена непокретност⁶⁵; начин продаје непокретности (усмено јавно надметање), износ јемства који су лица заинтересована за учешће на надметању за продају непокретности дужна да положе, код кога се полаже и на који начин, као и друге податке од значаја за продају.

Код продаје непокретности важе иста правила која се примењују код продаје покретних ствари извршног дужника, уз специфичност постојања права прече куповине. Наиме, ЗИО прописује да лице које има законско право прече куповине има првенство пред најповољнијим понудиоцем, ако одмах по закључењу јавног надметања, или одмах по обавештењу о цени постигнутој на јавном надметању или непосредном погодбом, изјави да непокретност купује под истим условима. Овакво право има и титулар уговорног права прече куповине ако носилац законског права прече куповине не постоји или није користио своје право. ЗИП из 2004. године је и извршном повериоцу давао право прече куповине. Судска пракса из ранијег периода

⁶⁴Ово је још једна новина унета у ЗИО са циљем повећања ефикасности извршног поступка и у циљу поштовања начела хитности. Наиме, према одредбама ЗИП-а из 2004. године од дана објављивања закључка о продаји на огласној табли суда до дана продаје морало је протећи најмање 30 дана. У ЗИО је тај рок смањен и износи најмање 15 а највише 30 дана.

⁶⁵ЗИП из 2004. године је као рок за полагање цене предвиђао 30 дана од дана продаје.

признавала је право прече куповине и носиоцу станарског права, ако се радило о стану у друштвеној својини.⁶⁶

Ако се непокретност продаје непосредном погодбом суд, односно извршитељ, обавезни су да позову носиоца законског права прече куповине и носиоца уговорног права прече куповине које је уписано у јавне књиге да се изјасне писменим путем да ли ће то своје право користити. Уколико се уредно позвани носилац права прече куповине у остављеном року не изјасни да ли ће се користити тим правом, има се сматрати да своје право прече куповине неће користити. Пропуштање суда или извршитеља да омогуће носиоцима права прече куповине да се писмено изјасне у погледу коришћења свог права, директно утиче на права ових лица, тј. наноси им штету. С тим да у случају продаје непокретности непосредном погодбом овај пропуст суда или извршитеља не би утицао на права купца који је положио цену, а носилац права прече куповине би своја права у погледу евентуалне штете могао остварити у посебном парничном поступку. (Шаркић, Н., Николић, М., 2013: 217)⁶⁷

Два су начина за продају непокретности: *продаја путем јавног надметања и продаја непосредном погодбом.*

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

Ранији закони који су регулисали ову материју као начин продаје непокретности предвиђали су једино усмено јавно надметање, с тим што су остављали странкама и заложним повериоцима могућност да се у сваком тренутку споразумеју о продаји непокретности непосредном погодбом. Према важећем закону оба начина продаје непокретности извршног дужника су равноправна, а о томе који ће се применити одлучују суд или извршитељ закључком, имајући при том у виду да се постигне најповољнија цена и да се најповољније оствари намирeње извршног повериоца, с тим

⁶⁶„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) (Ћосић, Р., 1998:135)

⁶⁷Како је већ речено, ЗИП из 2004. године је пружао могућност да се, ако на непокретности није постајало ни законско ни уговорно право прече куповине, односно ако га имаоци нису користили, правом прече куповине користи извршни поверилац.⁶⁷ Он је стиче право прече куповине забележбом решења о извршењу на непокретности. Ако лица која су стекла право прече куповине непокретности пре извршног повериоца изјаве на записник пред судом да се неће користити тим правом, извршни поверилац има предност пред најповољнијим понуђачем ако одмах по закључењу продаје изјави да непокретност купује под истим условима.

што је странкама у поступку опет остављена могућност да се у току целог поступка споразумеју о продаји непокретности непосредном погодбом и условима продаје.

6.3.1. Продаја непокретности путем јавног надметања

Према Закону о трговини⁶⁸ јавно надметање је начин продаје робе купцу који продавацу, поводом његовог јавног позива, истакне повољнију понуду у односу на остале учеснике у надметању.⁶⁹

Усмено јавно надметање се по правилу одржава у судској згради када извршење спроводи суд, односно у канцеларији извршитеља уколико извршење спроводи извршитељ, с тим што им је остављена могућност да из разлога целисходности одреде да се усмено јавно надметање одржи и на другом месту. Тако на пример, може се одредити да се усмено јавно надметање обави на лицу места, тј. на месту где се налази непокретност, односно у самој непокретности.

Усмено јавно надметање је јавно и могу му присуствовати сва лица без обзира да ли су заинтересована за куповину предметне непокретности или не. Међутим, у самом надметању могу учествовати само лица која су претходно положила кауцију. Законом је предвиђено да кауција („јемство“⁷⁰) износи једну десетину утврђене вредности непокретности. Извршни поверилац и заложни извршни поверилац су ослобођени полагања кауције уколико њихова потраживања достижу вредност исте и ако би се, с обзиром на утврђену вредност непокретности и њихов ред првенства, тај износ могао намирити из купопродајне цене. (Станковић, Г., Боранијашевић, В., 2012: 189)

Јавно надметање за продају непокретности може се одржати и када је на страни понудиоца само једно лице, с тим што на предлог извршног повериоца или заложног извршног повериоца, суд или извршитељ могу одложити јавно надметање у том случају. Наиме, уколико су разлози извршног повериоца или заложног извршног повериоца оправдани, суд или извршитељ, ценећи околности случаја и целисходност обављања јавног надметања и продаје непокретности, а првенствено ценећи да ли ће се

⁶⁸ „Сл. гласник РС“, бр. 53/2010 и 10/2013)

⁶⁹ Члан 28 Закона о трговини.

⁷⁰ „Јемство“ је технички израз који користи закон да би означио кауцију, тј. новчани износ који код суда полаже странка као обезбеђење за будуће намирење евентуалне штете или за накнаду трошкова поступка. Слична институција постоји и у парничном поступку и означава се техничким термином акторска кауција (*cautio iudicatum solvi*). Израз који се користи као синоним за кауцију је неадекватан јер овај технички термин у домену облигационог права има сасвим друго значење.“ (Станковић, Г., 2007: 173)

под условима када у јавном надметању учествује само један понудилац постићи повољна цена и на најповољнији начин намирити потраживања извршног и заложног повериоца, може одредити да се јавно надметање за продају непокретности одложи.

Јавно надметање се неће одржати ако се као потенцијални купац једино појави извршни дужник, судија, судски извршитељ, извршитељ, заменик извршитеља, као и лица која су учествовала у процени непокретности, јер би то било супротно одредби члана 127 ЗИО, према којој наведена лица не могу бити купци ни покретних ствари ни непокретности које се продају у поступку извршења. О томе ко учествује у поступку јавног надметања и претендује да буде купац непокретности рачуна мора водити суд или извршитељ по службеној дужности.

Нема забележених случајева у пракси да је непокретност, предмет извршења, купило лице које по Закону није могло бити купац непокретности. Међутим, када би се у пракси тако нешто догодило, чини се да би у том случају заинтересована лица након пријема закључка о предаји непокретности купцу могла изјавити захтев за отклањање неправилности, о којем ће више бити речи касније, што би довело до тога да се записник о спорној продаји стави ван снаге.

Пре почетка јавног надметања суд или извршитељ су у обавези да провере да ли су испуњени сви законом прописани услови за јавну продају. То подразумева проверу да ли је свим заинтересованим лицима достављен закључак о продаји, да ли је закључак био истакнут на огласној табли суда и интернет страници суда најмање 15 дана пре одржавања надметања, да ли је положено јемство за учешће у надметању, итд. Ако суд или извршитељ утврди да су услови испуњени, приступа се усменом јавном надметању, у супротном судија или извршитељ су по закону обавезни да одложе јавно надметање.

Усмено јавно надметање почиње објављивањем почетне цене од стране суда или извршитеља, која не може бити нижа од 60% од процењене вредности непокретности уколико је у питању прво јавно надметање, односно 30% од процењене вредности непокретности када се ради о другом јавном надметању.⁷¹ Објављивањем почетне цене суд или извршитељ позива заинтересована лица која учествују у јавном надметању да усмено ставе понуду за куповину непокретности имајући у виду објављену почетну цену. Уколико најмање један од учесника у надметању прихвати

⁷¹Моменат пре објављивања почетне цене је уједно и последњи у којем извршни дужник може измирити дуг који има према извршном повериоцу. Уколико се објави почетак надметања, а извршни дужник након тога изврши уплату потраживања извршног повериоца, то нема значаја на даљи ток поступка нити има значаја на ваљаност обављене продаје.

обављену цену, објављује се следећа цена која је виша од почетне објављене цене, али за највише 5%. Поступак објављивања следеће цене понавља се све док последња понуђена цена остане неприхваћена. Када је понуђена највећа цена, односно дата најповољнија понуда, суд или извршитељ позива присутне носиоце права прече куповине да се изјасне да ли ће то право користити, тј. да ли желе да купе непокретност по најповољнијој цени која је понуђена. Ако нико од присутних носиоца права прече куповине не изјави да непокретност купује по најповољнијој понуди, суд или извршитељ ће уз констатацију да последња понуђена цена, након претходно прихваћене, није прихваћена ни од једног понудиоца, закључити надметање, утврдити који је понудилац понудио највећу цену, те објавити да се том понудиоцу непокретност досуђује, односно додељује.⁷² (Шаркић, Н., Николић, М., 2013: 221)

Уколико непокретност не буде продата на првом јавном надметању, суд, односно извршитељ, констатује записником да прва продаја није успела и заказује другу јавну продају за најмање 15 а највише 30 дана.⁷³ Суд или извршитељ дужан је да састави оглас о новој продаји, тј. другом усменом јавном надметању, те да га као и оглас о првој продаји достави свим лицима којима је обавезна да изврши одставу овог закључка и да га објави на огласној табли суда и интернет страници суда у року од 15 дана од дана када је заказана нова продаја, а извршни поверилац и извршни дужник могу о свом трошку исти оглас објавити у средствима информисања. На ток поступка друге јавне продаје примењују се правила о првој јавној продаји, с тим што почетна цена непокретности на другој јавној продаји износи 30% од процењене вредности непокретности.⁷⁴

Ако и на поновљеном надметању није дошло до продаје, не постоји могућност да се на предлог неке од странака заказују даља усмена надметања⁷⁵, већ ће суд,

⁷²Израз „досудити“ је примерен у ситуацији када се продаја спроводи пред судом, а израз „доделити“ када се продаја спроводи пред извршитељем.

⁷³ЗИП из 2004. године је регулисао да предлог за наредно јавно надметање мора да да странка у року од 30 дана од дана првог надметања, 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)

⁷⁴ЗИП-ом из 2004. године је било прописано да се на првом рочишту за продају непокретности непокретност није могла продати испод процењене вредности, а на другом рочишту је непокретност могла бити продата и по нижој цени, али не испод 2/3 утврђене вредности, осим ако се о томе странке и заложни повериоци не споразумеју изјавом датом на записник код суда пред којим извршни поступак тече.

⁷⁵ЗИП из 2004. године нису ограничавали 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.

односно извршитељ, констатовати да продаја није успела и позвати извршног повериоца да се одмах, а најкасније у року од 5 радних дана изјасни да ли предлаже продају непокретности непосредном погодбом⁷⁶ или намирење досуђењем непокретности, под претњом обуставе поступка у случају неизјашњења у остављеном року. Уколико извршни поверилац предложи продају непосредном погодбом, суд или извршитељ ће донети закључак којим ће утврдити да ће се предметна непокретност, која није продата на прва два надметања, продати непосредном погодбом и у истом навести да је продајна цена, сходно закону, предмет договора између страна у купопродајном уговору и да се за њу не тражи сагласност извршног дужника.⁷⁷

Извршни поверилац не мора да прецизира купца предлажући продају непокретности непосредном погодбом, али може наћи заинтересованог купца који би након договора закључио уговор о продаји непосредном погодбом са судом или извршитељем. Потенцијалног купца са којим ће се уговорити цена и евентуално закључити уговор о продаји предметне непокретности, осим извршног повериоца могу пронаћи и суд или извршитељ, или лице које обавља комисионе послове, уколико је суд или извршитељ закључком поверио да продају непокретности непосредном погодбом обавља лице које се бави комисионим пословима. (Шаркић, Н., Николић, М., 2013: 203)

Законом није одређен рок у коме се може постићи споразум о продаји непосредном погодбом, али се сматра да тај рок не може бити краћи од 15 нити дужи од 30 дана. Уколико се у назначеном року постигне сагласност о продајној цени непокретности и другим условима продаје, уговор о непосредној погодби између купца, с једне стране, и суда или извршитеља, или лица које обавља комисионе послове, с друге стране, мора се закључити у року од највише 15 дана од дана када је постигнут споразум о непосредној погодби.

Ако странке не закључе уговор о непосредној погодби у остављеном року суд или извршитељ, зависно од тога ко спроводи извршење, ће донети закључак у којем ће констатовати да до продаје није дошло и позваће извршног повериоца да се у року од 8

⁷⁶Продаја непосредном погодбом након два неуспешна јавна надметања се мора разликовати од продаје непосредном погодбом предвиђене чланом 96 ЗИО као основног начина продаје, јер је у случају из члана 97 став 3 продаја непосредном погодбом само завршетак продаје путем јавног надметања где су два јавна надметања била неуспешна.

⁷⁷Правни став Грађанског одељење Врховног касационог суда усвојен дана 25.06.2012. године у поступку за решавање спорног питања покренутог од стране Првог Основног суда у Београду гласи: „Када се продаји непосредном погодбом приступи након два неуспешна јавна надметања висина продајне цене се одређује споразумно, без ограничења“ (СПП 42/2012 од 25.06.2012.)

дана изјасни да ли предлаже намирење досуђењем ствари. Уколико извршни поверилац предложи овај начин намирења, сматраће се да је намирен у висини која одговара износу од 30% процењене вредности непокретности.⁷⁸⁷⁹ Уколико извршни поверилац пропусти да се изјасни у датом року, ЗИО налаже да ће се извршни поступак обуставити у овој фази спровођења, за разлику од ЗИП-а из 2004. године који је остављао могућност предаје непокретности на коришћење извршном повериоцу уз накнаду.

Наиме, ЗИП-ом из 2004. године било је одређено да када се стекну услови за обуставу поступка извршења, извршни поверилац може у року од 30 дана предложити да суд донесе решење којим ће му непокретност која је предмет извршења предати на коришћење. У решењу би били одређени рок на који се непокретност предаје на коришћење повериоцу, који се одређује према висини потраживања извршног повериоца и висини накнаде, као и висина накнаде која се може остварити за коришћење непокретности, која би се одредила на основу мишљења стручног лица. Накнада за коришћење непокретности урачунала би се извршном дужнику као отплата дуга који има према извршном повериоцу, а након протека рока који је одређен у решењу поверилац би био обавезан да непокретност преда извршном дужнику.⁸⁰ На тај начин, закон је уствари предвиђао да непокретност за коју није било заинтересованих купаца може одређени период користити извршни поверилац, а накнаду за коришћење коју би платио власнику непокретности, у овом случају извршном дужнику, пребити са потраживањем које има према њему.

Према члану 137 ЗИО, уколико непокретност буде продата на јавном надметању да би иста била предата купцу, купац је дужан да у року, који је обавезан услов закључка о продаји, положи цену. Поменути рок се не може ни продужити ни скратити, када је већ одређен у закључку. Ако је купац извршни поверилац чије потраживање не достиже износ постигнуте цене на јавном надметњу, а по редоследу првенства се може намирити из цене, што подразумева да испред њега нема неких других извршних поверилаца по чијем предлогу је одређено извршење или нема заложних поверилаца који су заложно право стекли пре него је одређено извршење у корист извршног повериоца, није у обавези да положи цену до висине свог

⁷⁸ Члан 102 став 2 ЗИО.

⁷⁹ ЗИП из 2004. године је у члану 134 став 2 предвиђао да ће се у случају намирења извршног повериоца досуђењем непокретности сматрати да је извршни поверилац намирен у износу од 2/3 процењене вредности непокретности.

⁸⁰ Члан 136 и 137 ЗИП из 2004. године.

потраживања, већ на име цене полаже само разлику између висине свог потраживања и постигнуте цене. Уколико понуђач са највећом понудом не положи продајну цену у року назначеном у закључку суда или извршитеља, суд или извршитељ је овлашћен да продајну цену понуђачу прогласи без правног дејства и позове другог понуђача да купи непокретност. Ако ни тај понуђач не положи цену коју је понудио у одређеном року суд, односно извршитељ ће исто поступити и са трећим понуђачем. Уколико нико од три понуђача са највишом понудом не положи цену суд или извршитељ ће уколико је било у питању прво јавно надметање констатовати да је надметање било неуспешно и заказати нову продају, тј. друго јавно надметање. Уколико пак понуђачи са другог јавног надметања нису положили продајну цену, суд, односно извршитељ ће позвати извршног повериоца да се у року од 5 радних дана изјасни да ли предлаже продају непосредном погодбом или намирење досуђењем непокретности. Јемство три понуђача са највишом понудом задржава се у депозит суда или извршитеља у случају да та лица не положи цену, те обзиром да у поступку продаје непокретности настају трошкови уколико се заказује ново надметање или следи даљи поступак непосредне погодбе, или пак додељивање непокретности извршном повериоцу, трошкови тога се подмирују из овог износа, али и разлика између цене непокретности по којој је она продата на новој продаји и цене постигнуте на претходној продаји. Након подмиривања трошкова нове продаје и евентуалне разлике у цени, уколико постоји остатак уплаћеног јемства, враћа се лицу које га је уплатило.

Након полагања цене суд, односно извршитељ доноси закључак⁸¹ о предаји непокретности, који производи две значајне последице: 1) купац непокретности стиче право да несметано ступи у посед непокретности, уколико је непокретност предата као „усељива“, односно без одређених права која остају на њој и после предаје, и то права у смислу становања или коришћења у корист неких других лица; и 2) закључак о предаји непокретности купцу одмах се доставља, по службеној дужности, органу који води јавне књиге, ради уписа права својине у корист купца.

Овај закључак извршитељ доставља свим лицима којима се доставља и закључак о продаји непокретности, као и надлежној пореској управи ради одређивања пореза на пренос апсолутних права и регулисања те обавезе од стране купца.

⁸¹За разлику од ЗИП из 2004. године, који су прописивао да се одлука о предаји непокретности доноси у форми решења, које је могло бити нападнуто праним леком, ЗИО је предвидео да у овом случају суд, односно извршитељ, доноси закључак против кога није дозвољен приговор.

Уколико су незадовољне одлуком садржаном у закључку странке немају право приговора на исти, али могу изјавити захтев за отклањање неправилности⁸², о којем одлучује суд решењем на које сва лица којима се доставља закључак о предаји непокретности могу приговорити, с тим што је приговор без суспензивног дејства, што значи да не задржава поступак предаје у државину непокретности купцу, тј. исељење извршног дужника или других лица из непокретности и такође не задржава спровођење уписа својине у корист купца у јавну књигу. На тај начин је поступак извршења знатно убрзан у односу на поступак који је био одређен одредбама ЗИП-а из 2004. године када се чекало да решење о досуђењу непокретности постане правноснажно да би суд могао да донесе решење о предаји непокретности које има за последицу и брисање права дужника на непокретности из земљишних књига и упис права својине купца на датој непокретности.

За случај да је захтев за отклањање неправилности основан суд у решењу утврђује каква је неправилност начињена у току предаје непокретности, али је не отклања, односно неће наложити отклањање те неправилности која је настала одлукама и радњама судског извршитеља или извршитеља, јер је законом прописано да постојање неправилности не утиче на извршену предају. То значи да је купац непокретности апсолутно заштићен у својим правима и да ће на основу закључка о предаји непокретности бити уписан као власник исте у јавној књизи, под условом да је претходно положио одређену цену.

Евентуалне неправилности, које се тичу пре свега рокова у којима се поступа у поступку извршења на непокретностима или тока јавног надметања, уколико је оно одређено као начин продаје непокретности, могу бити основ за накнаду штете у посебном парничном поступку, где се као оштећено лице може јавити извршни дужник, уколико је он изјавио захтев за отклањање неправилности, али и друга заинтересована лица која су учествовала у поступку јавног надметања уколико су била ускраћена неког права загарантованог одредбама Закона које регулишу сам поступак јавног надметања, док се на страни одговорног лица може наћи извршитељ, уколико је он спроводио извршење или Република Србија - министарство надлежно за спровођење извршења - надлежни суд, у случају да је поступак извршења спроводио суд.⁸³

⁸²Према члану 74 ЗИО странка или учесник у поступку могу поднеском захтевати од суда односно извршитеља да отклоне неправилности учињене у току и поводом спровођења извршења.

⁸³ Члан 131 став 3 ЗИО.

Као што је већ речено, закључак о предаји непокретности доставља се свим оним лицима којима је достављен и закључак о продаји и то: странкама, заложним повериоцима, учесницима у поступку и лицима која имају уписано законско право прече куповине, као и надлежној пореској управи. У тренутку када извршни дужник прими закључак о предаји непокретности он губи право на државину исте и дужан је да непокретност преда купцу, осим уколико се извршни дужник и купац нису споразумели да извршни дужник настави да користи непокретност и после пријема закључка о предаји или уколико посебним законом није успостављено право извршног дужника да и у случају продаје непокретности, па и у извршном поступку, задржи право становања. (Шаркић, Н., Николић, М., 2013: 225)

Закон потом дужнику даје две могућности: да се добровољно исели из непокретности и исту преда купцу или да то буде учињено принудним путем. Наиме, уколико се извршни дужник након пријема закључка о предаји непокретности не исели из предметне непокретности и тиме не омогући државину купцу на непокретности, суд, односно извршитељ у складу са чланом 133 и 134 ЗИО доноси закључак којим налаже дужнику да непокретност испразни од свих лица и ствари и преда је купцу, уз одређивање дана и часа када ће, ако дужник то не уради до тог рока и не поступи по налогу из закључка, непокретност бити принудно испражњена и предата купцу, по правилима за испражњење и предају непокретности. Исти поступак односи се и на сва остала лица која се налазе у непокретности, осим уколико су у питању лица која имају призната права у погледу непокретности, односно титулари стварних службености, титулари личних службености и стварних терета који су своје право уписали у јавној књизи пре права заложних извршних повериоца и извршних повериоца на чији предлог се спроводи извршење, закупци непокретности и закупци станова на неодређено време који су своје право стекли по Закону о становању пре стицања права ради чијег се остваривања тражи извршење.

6.3.2. Продаја непокретности непосредном погодбом

Други начин продаје непокретности јесте продаја непосредном погодбом. Непосредну погодбу као начин продаје непокретности у извршном поступку треба

разликовати од непосредне погодбе регулисане Законом о хипотеци⁸⁴ и Законом о стечају.⁸⁵

Као што је већ речено, непосредну погодбу као начин продаје може одредити суд, односно извршитељ у закључку о продаји или се извршни поверилац и извршни дужник могу спорезумети у току целог поступка извршења да се непокретност прода на тај начин. Код овог начина продаје непокретности услови продаје као и продајна цена су резултат сагласности воља странака у поступку, па је мала вероватноћа да може доћи до злоупотреба једне од ове две стране која би ишла на штету неке од њих. Уговор о продаји непосредном погодбом закључују суд или извршитељ, односно лице које обавља комисионе послове, с једне стране, и купац непокретности с друге стране, увек у писменој форми и он у потпуности мора одговарати условима који су одређени у закључку о продаји, јер само под тим условима непокретност може касније да се додели купцу. У противном дошло би до стављања неких купаца у повољнији положај.

На основу уговора о продаји непокретности непосредном погодбом, пошто утврди да су испуњени сви услови за такав начин продаје непокретности, суд или извршитељ доноси закључак којим додељује непокретност лицу које је закључило уговор о купопродаји и који треба да садржи све елементе као и закључак о додељивању непокретности купцу који је исту купио на јавном надметању. Закључак се доставља свим лицима којима се доставља и закључак о продаји непокретности, као и надлежном регистру односно јавној књизи ради спровођења уписа с обзиром да исти представља основ за стицање права својине купца на непокретности. Поред тога закључак о додељивању непокретности објављује се и на огласној табли надлежног суда.

⁸⁴ Поверилац на основу правноснажног решења о забележби хипотекарне продаје, а по истеку рока од 30 дана од дана издавања решења, може у своје име, самостално или уз ангажовање адвоката, односно агенције за промет непокретности, продати непокретност непосредном погодбом, по цени која је приближна тржишној. (Закон о хипотеци „Сл. гласник РС“, бр. 115/2005)

⁸⁵ По доношењу решења о банкротству стечајни управник започиње и спроводи продају целокупне имовине или дела имовине стечајног дужника. Продаја имовине врши се јавним надметањем, јавним прикупљањем понуда или непосредном погодбом. Продаја непосредном погодбом може се извршити искључиво ако је такав начин продаје унапред одобрен од стране одбора повериоца. (Закон о стечају „Сл. Гласник РС“, бр. 104/2009, 99/2011 – др. закон, 71/2012 – одлука УС и 83/2014)

6.4. Намирење извршних повериоца

Последња извршна радња у поступку извршења, па и извршења на непокретности, којом се испуњава циљ извршног поступка, јесте намирење извршних повериоца.

За разлику од ЗИП-а из 2004. године који је налагао да се намирењу повериоца приступа по правноснажности решења о предаји непокретности купцу, ЗИО, поново у циљу ефикасности поступка, предвиђа да се извршни повериоци и друга лица намирују одмах по извршеној продаји и пријему купопродајне цене.

Из износа који је купац непокретности положио на име купопродајне цене намирују се: 1) *извршни поверилац* по чијем предлогу је одређено извршење; 2) *заложни повериоци* и кад нису пријавили своја потраживања;⁸⁶ и 3) *лица која имају право на накнаду за личне службености*.

Пошто на право намирења из износа добијеног продајом, могу претендовати више лица са потраживањима из различитих основа, постоји законско правило да се из купопродајне цене првенствено намирују следећим редом: 1) трошкови извршног поступка (судске таксе, трошкови и награда извршитељу, трошкови реалне продаје и сл.); 2) потраживања по основу законског издржавања, ако се доказују извршном исправом и ако су пријављена најкасније на јавном надметању за продају⁸⁷; 3) потраживања обезбеђена заложним правом (по реду уписа заложног права у јавну књигу); 4) потраживања накнаде за личне службености и стварне терете који се продајом гасе, ако су настали пре покретања извршног поступка (по реду стицања права личне службености, односно по реду уписа стварног терета у одговарајућу јавну књигу); 5) потраживања извршних поверилаца по чијем је предлогу одређено извршење.⁸⁸

⁸⁶„Заложни (хипотекарни) поверилац чије је право уписано у одговарајући регистар – јавну књигу, има право да се намири из купопродајне цене непокретности која се продаје чак и онда када није предложио извршење, при чему се води рачна о времену стицања таквог права, те сва лица која су раније стекла заложно право имају приоритет у намирењу. Стога и постоји обавеза извршитеља или суда да ова лица обавести о покренутом извршном поступку, с обзиром да таква сазнања добија на основу увида у извод из јавне књиге који је приложио извршни поверилац уз предлог за извршење на конкретној непокретности“. (Члан 109 ЗИО)

⁸⁷Треба нагласити да се из цене по којој је предметна непокретност продата могу намирити само рате издржавања које су доспеле до тренутка доношења закључка о намирењу, као и то да се, уколико се непокретност не продаје путем јавног надметања већ непосредном погодбом, ова потраживања могу пријавити најкасније до закључења уговора о продаји непокретности непосредном погодбом.

⁸⁸Члан 137 и члан 138 ЗИО.

Уколико након намирења свих лица која имају право на намирење из уплаћене цене непокретности од стране купца, остане вишак новца, вратиће се извршном дужнику, док се у случају да продајна цена није довољна за намирење свих потраживања, више потраживања која имају исти ред намирења намирују сразмерно висини тих потраживања.

О намирењу извршних повериоца и осталих лица који полагају право да се намире из купопродајне цене суд или извршитељ одлучује закључком, без рочишта за деобу, односно намирење, на основу писмених доказа. Како против овог закључка није дозвољен приговор, суд или извршитељ одмах након доношења закључка приступа и фактичкој исплати, односно намирењу потраживања свих лица која на то имају права.⁸⁹

Према ЗИО, у закључку о намирењу, суд или извршитељ су обавезни да утврде новчани износ који представља деобну масу, назначе лица која се намирују, њихова потраживања и висину – износ у коме се намирују и редослед намирења.

Суд или извршитељ је у обавези да води рачуна о томе да се при доношењу закључка о намирењу намирују само она потраживања по којима је решење о извршењу постало правноснажно и то најкасније на дан када се закључак доноси, док се остала решења могу намирити тек након правноснажности решења о извршењу из износа који преостане из продајне цене.

Како је већ речено, обавеза је суда или извршитеља да одмах по доношењу закључка о намирењу приступи и фактичком намирењу потраживања свих лица која имају права на то, изузев уколико је дошло до одлагања намирења неког лица чије је потраживање оспорено.

Наиме, када више лица, укључујући и извршног повериоца, конкуришу за намирење из продајне цене, онда свако од њих може другом оспорити како постојање самог потраживања, тако и његову висину или ред који има у првенству намирења. Оспоравање потраживања може се учинити само према лицу које има исти ред првенства у намирењу или првенствени ред намирења у односу на лице које оспорава

⁸⁹ Није међутим поступак намирења увек био овакав. Тако је ЗИП из 2004. године предвиђао да се о намирењу извршних повериоца одлучује на рочишту на којем се расправљало о намирењу извршних повериоца и других лица, које суд заказује по правноснажности решења о предаји непокретности купцу, на којем су се позивале странке и друга лица која према стању и списима и према подацима из јавне књиге полагају право да се намире из износа добијеног продајом непокретности. После одржаног рочишта суд би донео решење о намирењу, а имајући у виду стање из списка, јавне књиге и стање утврђено на рочишту, незадовољна странка је против решења могла да уложи жалбу. Као што је већ речено, позитивно законодавство је у циљу поштовања начела хитности и начела ефикасности, укинуло овакав ток поступка намирења.

потраживање. Уколико би се утврдило да онај ко оспорава нечије потраживање не би дошао на ред за намирење иако би његово потраживање било успешно, он нема правни интерес, па тиме ни право да оспори потраживање другог повериоца.

Заинтересовани поверилац може оспорити потраживање другог повериоца у року од 15 дана од дана доношења закључка о намирењу и овај рок је преклузиван, што значи да протеком тог рока повериоци губе то право.⁹⁰ Заинтересовани поверилац оспоравање потраживања другог повериоца чини пред надлежним судом, било да се извршни поступак води пред судом или извршитељем, с тим што је дужан да копију захтева достави и извршитељу, уколико он спроводи извршни поступак.

Уколико одлука о оспоравању нечијег потраживања зависи од спорних чињеница које се односе на само потраживање, односно на његово постојање, суд ће, сагласно одредби члана 141 ЗИО, упутити лице које оспорава потраживање другог да у року од највише 15 дана покрене парницу. Ако се разлози оспоравања доказују правноснажном пресудом, јавном или по закону овереном исправом, о том оспоравању одлучује судија појединац у извршном поступку, без одлагања. За случај да лице које оспорава нечије потраживање у року који му је суд одредио не покрене парнични поступак, извршење ће се наставити као да оспоравања није ни било, а заинтересовано лице може након завршетка извршног поступка покренути парницу против лица чије је потраживање оспорило, односно против лица које му је потраживање оспорило.

Уколико пак неки од повериоца покрене парницу против другог повериоца чије потраживање оспорава и успе у њој, пресуда која је донета у поменутој парници има дејство како против дужника тако и против свих повериоца, што значи да се они могу умешати у парницу и имати положај јединствених супарничара. Покретање парнице, по правилу има за последицу одлагање поступка намирења, с тим што суд или извршитељ на предлог лица чије је потраживање оспорено може условити то одлагање полагањем јемства од стране лица које оспорава потраживање, које служи за покриће штете коју би лице чије се потраживање оспорава могло претрпети због одлагања намирења.⁹¹

Као и у случају кад лице упућено на парницу не покрене исту у датом року, ако не положи јемство које му је наложено одлуком суда, сматраће се да потраживање није

⁹⁰Како је ЗИП из 2004. године предвиђао рочиште за намирење, односно деобу, рок у којем је поверилац могао да оспори потраживање другог повериоца био је најкасније на рочишту за намирење. (Члан 143 став 2 ЗИП)

⁹¹Члан 141 став 6 ЗИО.

ни оспорено, што даље има за последицу да суд или извршитељ могу несметано донети закључак о намирењу и намирити и потраживање које је оспорено.⁹²

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

Законом је одређено да у закључку о предаји непокретности, суд или извршитељ уједно одређује и да се сви уписани терети и права на непокретности бришу из јавне књиге, изузимајући оне које остају на непокретности и после предаје купцу, односно оне које је купац споразумно са носиоцем права преузео. Ово представља новину у односу на ЗИП и законе пре њега који су предвиђали да се права и терети на предметној непокретности бришу по доношењу решења којим се то одређује, а које се доноси након правноснажности решења о намирењу.⁹³

Поред извршних повериоца, ЗИО налаже да се из продајне цене непокретности извршног дужника намирују и заложни повериоци, с тим што код намирења заложних повериоца важе посебна правила.

Наиме, закон оставља могућност извршном повериоцу да код извршења на непокретностима извршног дужника изврши и упис заложног права на датој непокретности. Овде је битан моменат уписа заложног права извршног повериоца, због редоследа намирења његовог потраживања, јер онај извршни поверилац који је раније уписао заложно право на предмету извршења има приоритет у намирењу у односу на заложног повериоца који је касније уписао исто право на истој непокретности, а по правилу „*Prior tempore potior iure*“.

Исто важи и за заложне повериоце по чијем предлогу није одређено извршење. Ови повериоци намирују се из продајне цене непокретности пре извршног повериоца и других заложних повериоца који нису предложили извршење, уколико су пре њих уписали заложно право. Из тог разлога је суд, односно извршитељ, зависно од тога ко спроводи извршење, у обавези да о започетом извршном поступку обавести лица која имају стечено и уписано заложно право на непокретности која је предмет извршења, а

⁹² Члан 141 став 7 ЗИО.

⁹³ Члан 151 ЗИП из 2004. године.

на основу којих података ће доћи увидом у лист непокретности. Поверилац који је обезбедио своје потраживање уписом залоге на предмету извршења из цене остварене продајом истог може намирити своје доспело потраживање, и то како главницу тако и камату, трошкове које има у вези са чувањем заложне ствари, односно трошкове остваривања наплате свог потраживања, уколико су исти настали и уколико исте доказује релевантним доказима.

Потраживање заложног повериоца које је обезбеђено на предмету извршења, а које није доспело, заложни поверилац такође може остварити у извршном поступку које се спроводи ради продаје предмета извршења, и то тако што ће му се потраживање на његов захтев исплатити пре доспелости или тако што ће се износ новчаног потраживања који није доспео извојити и депоновати у суд или код извршитеља, и то највише у износу који одговара висини потраживања заложног повериоца, и исплатити му се по доспећу његовог потраживања.⁹⁴

Издвајањем износа потраживања и депоновањем у суду или на наменски рачун извршитеља, намирују се и потраживања заложних повериоца која зависе од испуњења неког услова, и то исплатом истих након наступања одложног услова, или након што буде утврђено да раскидни услов неће наступити.⁹⁵

Извршни поверилац, као и свако друго лице које има право да се намири из продајне цене непокретности, може поднети предлог за обуставу поступка извршења, ако утврђена вредност непокретности не покрива износ његовог потраживања.⁹⁶

Може, наиме, доћи од ситуације да вредност непокретности која је предмет извршења, а која је утврђена након процене, буде тако мала да се са том ценом не може измирити потраживање лица које има право да се из остварене цене намири пре извршног повериоца по чијем је предлогу одређено извршење, где се пре свега ради о заложним повериоцима који су заложно право стекли и уписали пре извршног повериоца, односно да се потраживање тог лица не може ни делимично намирити. У овом случају, то лице може предложити да се извршење обустави, обзиром да утврђена вредност непокретности не покрива у целини његов износ потраживања. Предлог за обуставу поступка може ставити у року од 8 дана од дана када му је достављен закључак о продаји непокретности. Уколико суд или извршитељ утврди да је овакав предлог основан, односно да је процењена и утврђена вредност непокретности таква да

⁹⁴Члан 202 и члан 203 ЗИО.

⁹⁵ Члан 206 ЗИО.

⁹⁶Члан 204 ЗИО.

се из ње не може намирити износ потраживања заложног повериоца који има приоритет у намирењу у односу на извршног повериоца по чијем се предлогу спроводи извршење, у обавези је да обустави извршни поступак. (Шаркић, Н., Николић, М., 2013: 260)

Посебно занимљива ситуација у погледу намирења хипотекарног повериоца настаје у случају када је извршни поверилац намирен досуђењем непокретности која ја предмет извршења. Наиме, као што је већ истакнуто, уколико се извршни поверилац јавља као купац непокретности, он нема обавезу да положи купопродајну цену онда када његово потраживање не достиже вредност постигнуте цене, наравно уз услов да се може намирити, с обзиром на његов ред првенства. Исто важи и за извршног повериоца, који се намирује досуђењем непокретности. Међутим, по правилима реда намирења потраживања обезбеђена заложним правом имају првенство над намирењем потраживања извршног повериоца по чијем је предлогу одређено извршење, па се ту поставља питање – из ког износа ће се заложни поверилац намирити уколико после два неуспела јавна надметања извршни поверилац буде намирен досуђењем непокретности?

Уколико је потраживање извршног повериоца мање од 30% процењене вредности непокретности, у ком износу се он сматра намиреним досуђењем непокретности, и када се из разлике коју је извршни поверилац у том случају дужан да доплати може намирити заложни поверилац, онда се он намирује из тог износа а заложно право уписано на непокретности се брише.

Међутим уколико то није случај и извршни поверилац коме се непокретност додељује не преузме уписано право и терет, онда постоји мишљење да ипак постоји обавеза извршног повериоца да се у ситуацији када се намирује досуђењем непокретности, положи 30% од процењене вредности непокретности, те да се из тог износа и у тој висини намири потраживање заложног повериоца. Уколико је потраживање заложног повериоца ниже од 30% од процењене вредности непокретности, извршни поверилац би био дужан да положи само онолики износ који покрива потраживање заложног повериоца.

У супротном, хипотекарни поверилац не би био ни делимично намирен у свом потраживању које је обезбедио, те би хипотека, као институт обезбеђења новчаног

потраживања била обесмишљена, јер је законом одређено да се након предаје непокретности бришу уписана права и терети.⁹⁷ (Николић, М., 2012: 177)

6.5. Посебна правила код извршења на непокретности која није уписана у јавну књигу

Како је напред речено, извршни поверилац је обавезан да уз предлог за извршење на непокретности извршног дужника приложи извод из јавне књиге, као доказ о томе да је непокретност уписана као својина извршног дужника, или уколико је непокретност уписана на друго лице онда исправу подобну за упис права својине извршног дужника.

Но, од овог законског правила постоји изузетак. Наиме, извршни поверилац у предлогу за извршење може предложити као предмет извршења непокретност на којој у јавној књизи није уписана својина ни извршног дужника ни другог лица.

Ова могућност се даје извршном повериоцу у два случаја: када је предмет извршења непокретност која се налази на подручју где не постоје јавне нити земљишне књиге и када је предмет извршења непокретност на подручју на којем се воде јавне књиге али предметна непокретност није уписана у јавну књигу.

6.5.1. Извршење на непокретности на подручјима где не постоје јавне књиге

Закон даје могућност извршном повериоцу да у предлогу за извршење предложи да се његова потраживања која има према извршном дужнику намире продајом непокретности извршног дужника која се налази на подручју где није израђен катастар непокретности нити су установљене јавне књиге, односно не води се регистар права на непокретностима. У том случају он не може уз предлог за извршење приложити доказе на који га ЗИО обавезује у члану 105, тј. извод из јавне књиге као доказ права својине извршног дужника. Али, уколико се извршни поверилац одлучи за овакав предмет извршења, по члану 144 ЗИО дужан је да уз предлог за извршење као доказ о праву својине извршног дужника на предметној непокретности приложи исправе предвиђене правним правилима која важе за такву евиденцију непокретности.

⁹⁷У немачком праву не може доћи до овакве ситуације, јер је одредбама члана 44 немачког Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung предвиђено 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.

Уколико пак извршни поверилац, из било ког разлога, није у могућности да достави доказ о праву својине извршног дужника на непокретности која је предмет извршења сагласно правним правилима која на том подручју важе, он мора у предлогу за извршење тачно назначити место на коме се непокретност налази, назив непокретности, границе непокретности и њену површину, како би на тај начин непокретност била у целости прецизно идентификована.

Када дође до наведене ситуације, суд или извршитељ, у зависности од тога ко спроводи извршење, мора извршити попис предметне непокретности и у ту сврху је суд обавезан да закаже рочиште за попис, што је један од изузетака у овом закону јер се рочиште још једино може одржати у породичним стварима, а извршитељ састанак за попис, на којем ће позвати извршног повериоца, извршног дужника и лица чија се непокретност граничи са непокретности која је предмет извршења.⁹⁸ На рочишту, односно састанку, ће се расправити и питање својине непокретности, као и питање граница непокретности уколико постоји спор о томе. О рочишту или састанку, суд или извршитељ је обавезан да сачини записник који има значај уписа извршења, па се с тога објављује на огласној табли суда који је надлежан за одлучивање о предлогу за извршење, а из разлога публицитета тог записника и значаја који производи упис решења о извршењу у односу на сва трећа лица која би евентуално након објављивања записника о попису стекла својину на непокретности. (Шаркић, Н., Николић, М., 2013: 231)

6.5.2. Извршење на непокретности која није уписана у јавну књигу

Извршни поверилац у предлогу за извршење може предложити да се извршење спроведе на непокретности која се налази на подручју на којем су установљене јавне књиге, али непокретност, предмет извршења, није уписана. У том случају поступак извршења се разликује од поступка описаног у претходном поднаслову.

Наиме, уколико извршни поверилац жели да своје потраживање намири из продајне цене непокретности извршног дужника која није уписана у јавне књиге, као обавезан прилог уз предлог за извршење мора да достави исправе на основу којих се може извршити упис.⁹⁹ Исправе које се достављају су најчешће: грађевинска дозвола,

⁹⁸Члан 144 став 4 ЗИО.

⁹⁹„Ако на подручју на коме су установљене јавне књиге непокретност није уписана, извршни поверилац ће уз предлог за извршење на непокретности поднети исправе на основу којих се може извршити упис и

употребна дозвола било на име инвеститора или неког лица или извршног дужника, купопродајни уговор између извршног дужника и инвеститора (ако грађевинска дозвола гласи на друго лице, а не на извршног дужника), као и друге врсте уговора (о поклону, о доживотном издржавању) који могу бити основ за стицање права својине. (Шаркић, Н., Николић, М., 2013: 232)

Суд, или извршитељ, су у овом случају, обавезни да исправе које им је уз предлог за извршење доставио извршни поверилац, доставе органу надлежном за вођење јавних књига, уз захтев да се на основу истих упише непокретност у јавну књигу и да до спровођења уписа одреде застој посупка (што представља још један изузетак од правила да у извршном поступку није дозвољен застој).

У случају да извршни поверилац не поседује исправе на основу којих се може уписати непокретност која је предмет извршења у јавну књигу, уз предлог за извршење на згради или делу зграде који нису уписани у јавну књигу и чији се упис не може извршити, он мора доставити изјаву да се упис не може извршити и одређени доказ, као на пример потврду издату од стране надлежног органа који води јавне књиге, да се упис не може извршити. Тада суд може дозволити извршење на оваквој непокретности, уколико извршни поверилац достави грађевинску дозволу која гласи на име извршног дужника или ако не постоји грађевинска дозвола или не гласи на име дужника друге исправе којима се доказује ванкњижна својина извршног дужника, али уз назнаку у условима продаје да је *непокретност у ванкњижној својини извршног дужника*. Након доношења решења о извршењу на непокретности у ванкњижној својини извршног дужника, не врши се забележба решења у јавну књигу, већ суд или извршитељ морају спровести попис непокретности за коју је предложено извршење, исто као да се извршење спроводи на непокретности на подручју где не постоје јавне књиге, а записник о попису и у овом случају има значај уписа извршења.

Како је у Србији велики број објеката за које је поднет захтев надлежном органу за легализацију, сматрам да је ово законско решење добро, јер даје извршном повериоцу додатну могућност за намирење свог потраживање продајом једне такве непокретности извршног дужника.

С друге стране, лоша координација судова и извршитеља, с једне и Службе за катастар непокретности, с друге стране, о којој је већ у раду било речи, може бити

та посебна правила о извршењу на непокретности морају бити испоштована у току поступка.“ (Решење Окружног суда у Новом Саду, Гж. 3550/2006 од 13.09.2006. године - Paragraf Lex)

разлог за одлуку извршног повериоца да се ипак одлучи да своје потраживање намири другим средством и на другом предмету извршења.

Још један од, могло би се рећи проблема, код извршења на непокретностима које нису уписане у јавну књигу и на којима се упис не може извршити, јер ствара услове за неефикасност поступка извршења и немогућност поступања у разумном року, је та што законодавац у трећем ставу члана 145 ЗИО јасно налаже да једино суд може решењем дозволити извршење на непокретности у ванкњижној својини извршног дужника. Могу закључити да би у пракси то уствари довело до тога да уколико извршење спроводи извршитељ, па извршни поверилац како би намирио своје потраживање предложи продају једне непокретности у ванкњижној својини извршног дужника, извршитељ не може донети закључак о спровођењу извршења на једној таквој непокретности, већ одлуку о томе мора донети суд, што уједно значи додатне формалности, додатне рокове за поступање, доставу, изјављивање правних лекова, и самим тим додатну основу за неефикасност поступка извршења.

7. ЗАКЉУЧАК

Критике које су биле упућене на рачун неефикасности поступка регулисаног раније важећим законима, пре свега ЗИП-а из 1978. године и ЗИП-а из 2004. године, уродиле су плодом. Наиме, правила ЗИО, укључујући и правила која се односе на извршење на непокретности, знатно доприносе побољшању, брзини и ефикасности поступка извршења. Томе највише доприноси правило којим је прописано да се у поступку извршења одлучује у форми закључка против којег није дозвољен правни лек, тако да једино о предлогу за извршење суд одлучује решењем, против којег се може изјавити приговор, али исти у том случају не задржава извршење. Поред тога, према ЗИО, извршне радње у поступку спровођења извршења могу се предузети одмах након доношења решења о извршењу, за разлику од ЗИП-а из 2004. године који је прописивао да одлука суда донета у претходној фази поступка мора постати правноснажна како би суд предузео радњу прописану за следећу фазу поступка. Тако се у поступку извршења на непокретности, који је у фокусу овог рада, утврђивању вредности непокретности сада приступа пре правноснажности решења о извршењу, продаја непокретности се заказује одмах након утврђивања вредности исте, а одлуке о продаји и о вредности непокретности доносе се у форми закључка, против кога странке не могу уложити приговор. Уз то, намирење извршног повериоца, као крајњи циљ

поступка извршења, па и извршења на непокретности, предузима се одмах по извршеној продаји непокретности и пријему купопродајне цене, за разлику од одредби ЗИП-а из 2004. године који је као услов за намирење повериоца прописивао правноснажност решења о намирењу.

Поред тога, у ЗИО су скраћени рокови за поступање странака и суда, како они који се односе на одлучивање, тако и рокови за достављање донетих одлука, а начело хитности законодавац је конкретизовао и кроз рестриктивну примену одредби о враћању у пређашње стање, као и кроз немогућност одлагања поступка извршења, прекида и застоја и елиминацију вештачења као доказног средства.

Како би успоставио равнотежу између процесног положаја извршног повериоца и извршног дужника, законодавац је кроз одредбе ЗИО „одузео“ одређена процесна овлашћења којим се извршни дужник према ЗИП-у из 2004. године, а нарочито ЗИП-у из 1978. године, могао да користи, али упркос томе није одступио од начела социјалног поступања, које је, поред осталог, конкретизовано и прописивањем правила о изузимању од извршења и о ограничењу извршења, али у мањем обиму од оних ограничења која су прописивали закони који су му претходили. Ипак, ЗИО има и одређене недостатке на које је указано у правној теорији и пракси. Пре свега, замера му се што је укинуо многе правне лекове, на првом месту жалбе, као и могућност вештачења.

У поступку извршења на непокретности начело социјалног поступања конкретизовано је правилом да предмет извршења не може бити пољопривредно земљишта површине до 10 ари, ако је извршни дужник лице које се бави земљорадњом, независно од тога да ли је земљиште у том обиму неопходно за његово издржавање, као и издржавање чланова његове уже породице и других лица која је по закону дужан да издржава, што је ЗИП из 1978. године прописивао као услов.

ЗИО је укинуо и овлашћење извршног дужника које је имао по ЗИП из 2004. године, које је омогућавало да најкасније у року од 15 дана од дана уписа решења о извршењу у јавну књигу предложи да се извршење спорведе на другој непокретности или другим средством извршења. Са друге стране, ЗИО је појединим решењима снажније подржао позицију извршног повериоца, конкретно кроз пружање могућности да захтева извршење на целокупној имовини извршног дужника, као и овлашћење да захтева давање изјаве о имовини извршног дужника.

Кључне новине које је ЗИО унео у поступак извршења не непоретностима огледају се у томе што је поједностављена процедура извршења на непокретностима и

скраћено је време потребно за њено спровођење. ЗИО је елиминисано институт застоја и одлагања извршења, као и институт вештачења, а прописано је и да приговор против решења или закључка, онда када је дозвољен, не задржава извршење.

Анализа одредби ЗИО којима је регулисано извршење на непокретности показала је да поједине законске одредбе нису сасвим прецизне, па се у пракси различито тумаче и примењују, као и да постоји извештан број законских празнина које отежавају примену законских прописа и изазивају правну несигурност.

Најављене измене и допуне ЗИО прилика су да законодавац отклони уочене слабости и правно-техничке недостатке и створи адекватан законски оквир за делотворно и ефикасно спровођење извршења на непокретностима, као једном од најсигурнијих средстава извршења.

8. ПОПИС КОРИШЋЕНЕ ЛИТЕРАТУРЕ

Уџбеници, приручници, коментари закона и монографије:

- Воргић, Н., Грађанско процесно право – извршни поступак, Нови Сад, 1969.
- Горшић, Ф., Тумач закона о извршењу и обезбеђењу, Загреб, 1930.
- Jelinek, W., Zwangsvollstreckung zur Erwirkung von Unterlassungen, Wien, 1974.
- Ковачевић Куштримовић, Р., Лазић, М., Стварно право, Ниш, 2004.
- Лазаревић, Д., Коментар Закона о извршењу и обезбеђењу, Београд, 2012.
- Милошевић, М., Приручник за извршитеље – одабране теме за практичну примену прописа о извршењу, Београд, 2012.
- Познић, Б., Ракић Водинелић, В., Грађанско процесно право, Београд, 2010.
- Срећковић, Н., Лукић, Д., Приручник судског извршног поступка, Београд, 1986.
- Станковић, Г. Ново извршно процесно право, Ниш, 2001.
- Станковић, Г. Грађанско процесно право, Св. 2, Ванпарнично и извршно процесно право, Ниш, 2007.
- Станковић, Г., Борнијашевић, В., Извршно процесно право, Косовска Митровица, 2012.
- Трива, С., Белајец, В., Дика, М., Судско извршно право - Опћи део, Загреб, 1980.
- Ћосић, Р., Закон о извршном поступку са објашњењима, напоменама, судском праксом и регистром појмова, Београд, 1998.
- Ujdechag J. и др., Свеобухватна анализа система извршења у Србији, Београд, 2014.
- Цуља, С., Грађанско процесно право Краљевине Југославије, Св. 2, Ванпарнични поступак, Београд, 1938.
- Шаркић, Н., Грађански извршни поступак. Коментар Закона о извршном поступку са судском праксом и обрасцима, Београд, 2005.
- Шаркић, Н., Николић, М., Коментар Закона о извршењу и обезбеђењу, Београд, 2013

Научни и стручни чланци:

- Воргић, Н., „Начела извршног поступка“, у: Гласник адвокатске коморе Војводина, бр. 10, 1978.
- Дилпарић, М., „Средства извршења (посебно на непокретностима)“, у: Књига о грађанском судском поступку, Том 2, Ванпарнични и извршни судски поступак, Зборник, Београд, 1989
- Кеча, Р., „О основним начелима Закона о извршењу и обезбеђењу“, у: Зборник радова Правног факултета, Нови Сад, бр. 1, 2012.
- Николић, М., „Нека спорна питања у поступку извршења на непокретностима“, у: Билтен Врховног касационог суда, бр. 3, 2012.
- Планојевић, Н., „Извршење продајом непокретности по одредбама новог ЗИП-а“, „Нови закон о извршном поступку“, у: Зборник радова са научно-стручног

скупа одржаног на Правном факултету у Нишу 17. маја 2001. године, Ниш, 2001.

- Ристић, В., „Ефикасност у извршењу“, у: „Двадесет година Закона о извршном поступку“, Зборник радова са научно-стручног скупа одржаног на Правном факултету у Нишу 12. марта 1999. године, Ниш, 1999.
- Роговић, З., „Продаја непокретности“, у: „Примена новог закона о извршењу и обезбеђењу“, Зборник радова, Београд, 2013.
- Станишић В., „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.
- Шаркић, Н., „Извршење продајом непокретности“, у: „Правни односи у стамбеној области“, Зборник радова, Ниш, 1994.
- Шаркић, Н., Николић, М., „Реформа извршног поступка“, (www.dobos.rs)
- Шаркић, Н., Николић, М., „Средства извршења“, у: „Примена новог закона о извршењу и обезбеђењу“, Зборник радова, Београд, 2013.

9. ПОПИС ОСТАЛЕ ИСТРАЖИВАЧКЕ ГРАЂЕ

- Закон на извршување (Сл. весник на РМ 35/05)
- Закон о извршењу и обезбеђењу, 1930 (Службене новине, бр: 131 XXXIX)
- Закон о извршном поступку („Сл. лист СФРЈ“ бр. 20/1978, 6/1982, 74/1987, 57/1989, 27/1990, 35/1991, 27/1992, 31/1993)
- Закон о извршном поступку („Сл. гласник РС“, бр. 125/2004)
- Закон о извршењу и обезбеђењу („Сл. гласник РС“, бр. 31/2011, 99/2011-др. закон, 109/2013-одлука УС и 55/2014)
- Закон о извршењу и обезбеђењу („Сл. гласник ЦГ“, бр. 36/2011, 28/2014 и 20/2015)
- Закон о izvršbi in zavarovanju („Уradni list RS“, št. 3/07)
- Закон о јавној својини („Сл. гласник РС“, БР. 72/2011, 88/2013 и 105/2014)
- Закон о парничном поступку („Сл. гласник РС“, бр. 72/2011, 49/2013 - одлука УС и 74/2013 - одлука УС, 55/2014 и 139/14)
- Закон о стечају („Сл. гласник РС“, бр. 104/2009, 99/2011 – др. закон, 71/2012 – одлука УС и 83/2014)
- Закон о трговини („Сл. гласник РС“, бр. 53/2010 и 10/2013)
- Закон о хипотеци („Сл. гласник РС“, бр. 115/2005)
- Ovršni zakon (NN 112/12, 25/13 и 93/14)
- Code des procédures civiles d'exécutions (2012)
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (1987)

Правна база Paragraf Lex

Интернет страница www.besplatnapravnapomoc.rs

Интернет страница www.dobos.rs

10. САЖЕТАК И КЉУЧНЕ РЕЧИ

Предмет овог мастер рада била је анализа поступка извршења на непокретности, као једног од средстава извршења ради намирења новчаног потраживања извршног повериоца.

У раду је кроз кратак историјски преглед одредби закона који су претходили важећем ЗИО, а које се односе на извршење на непокретности, приказано које су те одредбе утицале на (не)ефикасност поступка, а кроз цео ток рада настојала сам да наведем и образложим решења којим су те одредбе замењене, као и то како су измене утицале на правни положај странака у поступку, на брзину, ефикасност и економичност поступка, и у каквој су вези са основним начелима извршног поступка, што је и био циљ истраживања.

Методи који су примењивани у истраживању су на првом месту нормативно-догматски метод, као и историјско-правни метод. Поред тога у проучавању правне праксе коришћен је метод анализе садржаја судских решења, као и интервјуи обављени са извршитељем Јасмином Митић и колегама, помоћницима извршитеља.

Кроз истраживање се дошло до закључка да су измене у ЗИО несумњиво утицале на брзину и ефикасност поступка извршења на непокретности, да су успеле да створе равнотежу у процесним овлашћењима извршног повериоца и извршног дужника, а да тиме не трпи неко од начела на којима почива извршно право, али и да има још простора за измене појединих одредби, како би се попуниле правне празнине, а Закон додатно прилагодио пракси.

Кључне речи: извршни поступак, суд, извршитељ, непокретност, измене, процесна овлашћења, продаја.

EXECUTION ON REAL ESTATE

Abstract and keywords

The subject of this master thesis was to analyze the process of execution on real estate, as one means of execution in satisfaction of monetary credit of execution creditor. The paper, through a brief historical overview of the provisions of the law that preceded the current ZIO, which are related to the execution on real estate, showing that those provisions affect the (in) efficiency of the process, and throughout the course of the work I tried to name and explain the decision which those provisions are replaced, as well as how the changes affect the legal status of the parties to the proceedings, the speed, efficiency and economy of the process, and in what respect the fundamental principles of the enforcement procedure, which was the aim of the research.

The methods were applied in the survey were the most normatively-dogmatic method, as well as historical and legal methods. In addition to the study of legal practice, I used the method of content analysis of court decisions, as well as interviews conducted with the enforcement agent Jasmina Mitic, and colleagues assistant and colleagues.

Through research it was concluded that the changes in ZIO undoubtedly influenced the speed and efficiency of the enforcement procedure on immovable property, that have managed to create a balance in the process powers of enforcement creditor and judgment debtor, and thus does not suffer some of the principles on which the executive right but that there is still room for changes of individual provisions, in order to fill the legal gaps, and further adapted to practice law.

Keywords: execution, enforcement agent, real estate, changes, procedural powers, sales.

11. БИОГРАФИЈА СТУДЕНТА

Ана Димитријевић је рођена 16. новембра 1989. године у Лесковцу. У родном граду је завршила основну школу 2004. године, а потом, 2008. године, средњу Медицинску школу, са одличним успехом и стеченим звањем „Зубни техничар“.

Правни факултет Универзитета у Нишу уписала је школске 2008/2009 године и дипломирала јануара 2013. године, са просечном оценом 8,27.

У циљу стицања додатних теоријских знања у области грађанско-правних наука, пре свега у области извршног права, школске 2013/2014 године уписала је мастер студије на Правном факултету Универзитета у Нишу.

У јуну 2013. године запослила се у канцеларији извршитеља Јасмине Митић у Нишу, где и данас ради, као помоћник извршитеља.

Добро је обучена за рад на рачунару. Говори енглески језик.