

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
VRHOVNI SUD
FEDERACIJE BOSNE I HERCEGOVINE
Broj: 28 0 I 052479 16 Spp
Sarajevo, 05.12.2016. godine

Vrhovni sud Federacije Bosne i Hercegovine u Sarajevu, odlučujući o zahtjevu Općinskog suda u Gradačcu, Odjeljenje u Srebreniku, za rješavanje spornog pravnog pitanja u predmetu 28 0 I 052479 15 I od 06.10.2016. godine, na osnovu odredbe člana 61. Zakona o parničnom postupku¹, te odredbe člana 18. Pravilnika o unutrašnjem sudskom poslovanju Federacije Bosne i Hercegovine i Brčko Distrikta², na sjednici Građanskog odjeljenja održanoj dana 05.12.2016. godine, donio je:

O D L U K U

Usvaja se zahtjev Općinskog suda u Gradačcu, Odjeljenje u Srebreniku za rješavanje spornog pravnog pitanja, pa Građansko odjeljenje Vrhovnog suda Federacije BiH izražava sljedeće:

PRAVNO SHVATANJE

Prodaja nekretnine se smatra neuspjelom ako na zakazano ročište za javnu prodaju ne pristupi nijedan ponuđač, ako su na održanom ročištu date ponude koje se ne mogu uzeti u razmatranje (član 89. stav 2. i 4 Zakona o izvršnom postupku)³, i ako ponuđač odustane od ponude, pa će, shodno tome, sud zakazati sljedeće ročište (drugo ili treće) za prodaju nekretnine. Međutim, sud će u toku cijelog postupka nastojati da se postigne najviša tržišna vrijednost i izbjegne veliki i nepotrebn pad vrijednosti, pa će prilikom donošenja zaključka o prodaji u smislu odredaba 89. i 90. ZIP-a, a imajući u vidu visinu potraživanja koje se namiruje i utvrđenu vrijednost nekretnine, u svakom konkretnom slučaju cijeliti da li nekretnina može biti prodana za ponuđenu cijenu, pa ako to ne utvrdi, proglasit će prodaju neuspjelom.

¹ „Službene novine FBiH“ broj: 53/03, 73/05, 19/06 i 98/15

² „Službeni glasnik BiH“ broj 66/12 i 40/14

³ „Službene novine FBiH“, broj 32/03, 52/03, 33/06, 39/06, 39/09, 35/12 i 46/16

O b r a z l o ž e n j e

Općinski sud u Gradačcu, Odjeljenje u Srebreniku je dana 06.10.2016. godine, po službenoj dužnosti podnio ovom sudu zahtjev za rješavanje spornog pravnog pitanja, uz koji je dostavio i spis tog suda broj: 28 0 I 052479 15 I. Sporno pravno pitanje glasi:

„Da li se u izvršnom postupku može preći na drugu odnosno treću prodaju nepokretnosti u situaciji kada na prvoj odnosno drugoj prodaji nije bilo nikakvih ponuda, ili nije bilo ponuda koje se mogu uzeti u razmatranje ili je bilo ponuda od kojih je ponuđač naknadno odustao?“

Kao razlog za podnošenje zahtjeva se navodi činjenica da Kantonalni sud u Tuzli ima različitu praksu u vezi sa primjenom odredbe člana 89. stav 3. Zakona o izvršnom postupku, kao i da je povodom tog spornog pitanja održana sjednica građanskog kolegija Općinskog suda u Gradačcu, Odjeljenje u Srebreniku, na kojem su se sudije tog suda izjasnile da imaju iste dileme u nekoliko desetina sličnih predmeta u kojima se vrši prodaja nepokretnosti.

Sudija prvostepenog suda je u predmetnom zahtjevu iznio sopstveno tumačenje spornog pravnog pitanja, prema kojem je moguće preći na slijedeću prodaju, pod uslovom da je na prvo ročište pristupio i samo jedan ponuđač, bez obzira da li je taj ponuđač dao ponudu koja je ispod zakonskog minimuma u odnosu na vrijednost nekretnine, ili je naknadno povukao tu ponudu.

Utvrđeno je da o ovom zahtjevu Vrhovni sud FBiH nije donosio odluku, i da je isti osnovan.

Sporno pravno pitanje se u konkretnom slučaju odnosi na primjenu zakonskih odredaba kojima je regulisan postupak izvršenja prodajom nepokretnosti putem usmenog javnog nadmetanja. U tom postupku, shodno zakonskim odredbama iz člana 87. i 89. ZIP-a, predviđeno je održavanje najviše tri ročišta za javno nadmetanje, i to pod zakonom propisanim uslovima, te je propisano i po kojoj najnižoj cijeni nekretnine mogu biti prodane putem javnog nadmetanja.

Zbog činjenice da je odredbom člana 87. stav 1. ZIP-a predviđeno da se ročište za javno nadmetanje može održati i kad istom prisustvuje samo jedan ponuđač, a da nije posebno propisano da se ročište na koje nije pristupio nijedan ponuđač smatra neuspjelim, u praksi je došlo do različite primjene navedene odredbe. Naime, neki sudovi cijene da u slučaju nedolaska nijednog ponuđača na ročište za javno nadmetanje ne postoje uslovi za prodaju, i iz tog razloga ročišta odlažu jednom ili više puta, dok drugi sudovi tu situaciju smatraju neuspjelim prodajom, i odmah zakazuju slijedeće (drugo, odnosno treće) ročište za javno nadmetanje, na kojima nekretnine prodaju u skladu sa odredbama člana 89. ZIP-a.

U vezi s prednje navedenim, ocjenjuje se da su zakonske odredbe jasne u pogledu situacije kada na ročište pristupi samo jedan ponuđač, čak i ako je to tražilac izvršenja, ili kada ponuđač da ponudu koja je ispod zakonom propisane najniže cijene, ili kada ponuđač naknadno povuče ponudu, budući da u tom slučaju postoje zakonom propisani uslovi za održavanje ročišta. Zbog toga je pravilno stanovište prvostepenog suda koje je izneseno u prijedlogu za rješavanje spornog pravnog pitanja.

Međutim, dilema nastaje u slučaju kada na ročište nije pristupio nijedan ponuđač, jer se u tom slučaju u smislu odredbe člana 87. stav 1. ZIP-a ročište i ne održava, pa se postavlja pitanje da li se u tom slučaju prodaja može smatrati neuspjelom.

Prema ocjeni ovog suda, prodaja nekretnine se treba smatrati neuspjelom i u slučaju kada na ročište za javnu prodaju ne pristupi nijedan ponuđač, jer to znači da za ponuđenu cijenu nema zainteresovanih kupaca. Zbog toga, i u tom slučaju postoje uslovi za zakazivanje sljedećeg ročišta za prodaju, pod drugim uslovima u pogledu ograničenja najniže cijene. Međutim, prilikom donošenja odluke o tome da li će nekretnina biti prodana za ponuđenu cijenu ili neće, sud treba nastojati da se postigne najviša tržišna vrijednost, imajući u vidu odredbe člana 89. stav 4. i 6. ZIP-a i okolnosti svakog pojedinog slučaja.

Nakon analize odredaba ZIP-a, u vezi s čijom primjenom se pojavilo sporno pravno pitanje, i poređenjem tih odredaba za odredbama važećeg ZIP-a RS, te zakona zemalja sa istom pravnom tradicijom u našem okruženju (Srbija, Hrvatska), te posebno imajući u vidu načelo hitnosti i efikasnosti izvršnog postupka i evropske standarde izražene u Preporuci Rec (2003) 17 Komiteta ministara državama članicama o izvršnom postupku (usvojena od strane Komiteta ministara 9.9.2003. godine na 851. sastanku zamjenika ministara) u skladu s odredbama člana 15.b Statuta Vijeća Evrope, prema kojima imovinu treba prodati bez odlaganja, ali pri tome treba nastojati da se postigne najviša tržišna vrijednost i izbjegne veliki i nepotrebn pad vrijednosti (Vodeći principi izvršenja, III Postupak izvršenja, tačka 7.), Građansko odjeljenje Vrhovnog suda Federacije BiH, je primjenom odredbe člana 61.d. Zakona o parničnom postupku donijelo odluku kao u izreci.

Predsjednica Građanskog odjeljenja
Zdravka Grebo Jevtić,s.r.