

BOSNA I HERCEGOVINA  
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE  
VRHOVNI SUD  
FEDERACIJE BOSNE I HERCEGOVINE  
GRAĐANSKO ODJELJENJE  
Broj 46 0 Mal 076194 22 Spp  
Sarajevo, 08.12.2022. godine

Vrhovni sud Federacije Bosne i Hercegovine u Sarajevu, odlučujući o zahtjevu Općinskog suda u Bugojnu za rješavanje spornog pravnog pitanja od 20.10.2022. godine, na osnovu odredbi člana 61. Zakona o parničnom postupku, te odredbe člana 18. Pravilnika o unutrašnjem sudskom poslovanju Federacije Bosne i Hercegovine i Brčko Distrikta, na sjednici Građanskog odjeljenja održanoj dana 08.12.2022. godine donio je

## **ODLUKU**

Usvaja se zahtjev Općinskog suda u Bugojnu za rješavanje spornog pravnog pitanja pa Građansko odjeljenje Vrhovnog suda Federacije BiH izražava slijedeće:

### **PRAVNO SHVATANJE**

„Sud ne može prodavati suvlasnički dio nekretnine izvršenika bez obavještanja ostalih suvlasnika o donošenju rješenja o izvršenju“  
Postoji obaveza suda da od suvlasnika zatraži izjašnjenje da li će se koristiti pravom preče kupovine“.

### **Obrazloženje**

Dopisom od 20.10.2022. godine, koji je zaprimljen u ovom sudu dana 24.10.2022. godine, Općinski sud u Bugojnu dostavio je, po prijedlogu tražitelja izvršenja Općine Bugojno, ovom sudu zahtjev za rješavanje spornog pravnog pitanja u predmetu broj 46 0 Mal 076194 22.

Sporno pravno pitanje prvostepeni sud definiše na slijedeći način:

„Može li sud prodavati suvlasnički dio nekretnine izvršenika bez obavještanja ostalih suvlasnika o donošenju rješenja o izvršenju.

Postoji li obveza suda da na ročište poziva suvlasnike koji nisu izvršenici kako bi koristili svoje pravo preče kupnje?“

U obrazloženju zahtjeva sud je naveo kratak prikaz utvrđenog stanja stvari u konkretnom predmetu, koji se može rezimirati na slijedeći način:

U izvršnom postupku Općina Bugojno, kao tražitelj izvršenja, podnijela je 15.09.2022. godine prijedlog za izvršenje protiv izvršenika Osmana Durakovića, radi duga u iznosu od 1.440,00 KM. Prijedlog je podnesen na osnovu pravosnažne presude Općinskog suda u Bugojnu broj 46 0 Mal 076194 17 Mal od 03.07.2019. godine, kao izvršne isprave, kojom je izvršeniku naloženo plaćanje navedenog iznosa sa troškovima postupka. Općinski sud u Bugojnu je rješenjem broj 46 0 Mal 076194 22 I od 19.09.2022. godine dozvolio predloženo izvršenje, prodajom (taksativno navedenih) nekretnina, na kojima je izvršenik upisan sa suvlasničkim dijelovima (1/9 i 1/16) i namirenjem tražitelja izvršenja iz dobijenog iznosa uplatom novčanih sredstava na transakcijski račun kod banke. Na ročištu pred prvostepenim sudom zakazanim radi određivanja načina procjene vrijednosti suvlasničkog dijela nekretnina, tražitelj izvršenja je predložio prvostepenom sudu zastoj u postupku izvršenja dok Vrhovni sud Federacije BiH ne donese odluku po postavljenom spornom pitanju. Prednje iz razloga što je Ustavni sud BiH dana 6. februara 2020. godine donio Odluku o dopustivosti i meritumu kojom je utvrdio da odredbe člana 69. st. (3) i (4) Zakona o izvršnom postupku Federacije Bosne i Hercegovine nisu kompatibilne sa članom II/3.k) Ustava Bosne i Hercegovine i članom 1. Protokola broj 1 uz Evropsku konvenciju za zaštitu ljudskih prava i osnovnih sloboda.

Zakonska zastupnica tražitelja izvršenja je na istom ročištu izjavila da nema svoje stajalište o konkretnom pravnom pitanju, pa je predložila da sud pokrene postupak rješavanja spornog pravnog pitanja obzirom da se Općina Bugojno pojavljuje kao tražitelj izvršenja u većem broju predmeta, navodeći po broju još tri takva predmeta.

Kao razloge obraćanja za rješavanja spornog pravnog pitanja, prvostepeni sud je naveo zaštitu i jednakost stranaka u parničnom postupku i osiguranja jedinstvene primjene zakona.

Sud je dostavio i sopstveno tumačenje spornog pravnog pitanja. U bitnom, podnosilac zahtjeva smatra da su Odlukom Ustavnog suda BiH broj U 10/19 od 06.02.2020. godine odredbe člana 69 st. (3) i (4) Zakona o izvršnom postupku F BiH prestale postojati zbog čega ne postoji mogućnost prodati cjelokupnu nekretninu, nego samo suvlasnički dio izvršenika, koja se prodaja (suvlasničkog djela) može provesti bez obavještenja ostalih suvlasnika i bez njihovog sudjelovanja na javnoj dražbi. Tumačeći odredbu člana 83. ZIP prvostepeni sud smatra da se ova odnosi na pravo preče kupnje cjelokupne nekretnine, a ne suvlasničkog dijela „da bi se drugačijem postupanjem suda onemogućilo i otežalo izvršenje, što se protivi cilju i svrsi izvršnog postupka, da bi drugačije postupanje prvostepenog suda, vodilo odugovlačenju izvršnog postupka ...što nije u skladu sa intencijom zakonodavca (da su suvlasnici vrlo vjerovatno samo formalno upisani u zemljišne knjige, da njihove adrese prebivalište nisu poznate ili isti nisu živi... zbog čega namirenje tražitelja izvršenja postaje otežano ili nemoguće.....“).

Kako podneseni zahtjev sadrži kratak prikaz utvrđenog stanja stvari u konkretnom izvršnom postupku, razloge zbog kojih se sud obraća sa zahtjevom za rješavanje spornog pravnog pitanja kao i tumačenje spornog pravnog pitanja od strane prvostepenog suda, to su ispunjeni procesni uslovi za rješavanje spornog pravnog pitanja jer sadrži obavezne elemente propisane odredbom člana 61.b stav 1. ZPP.

Iz izloženog usvojen je zahtjev Općinskog suda u Bugojnu za rješavanje spornih pravnih pitanja.

Prije svega treba reći da je Ustavni sud BiH dana 6. februara 2020. godine donio Odluku o dopustivosti i meritumu, koja glasi:

„Odlučujući o zahtjevu Općinskog suda u Cazinu (sudija Erol Husić) za ocjenu kompatibilnosti odredaba člana 69. st. (3) i (4) Zakona o izvršnom postupku Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“ br. 32/03, 52/03, 33/06, 39/09, 35/12 i 46/16 i „Službeni glasnik Bosne i Hercegovine“ broj 42/18), utvrđuje se da odredbe člana 69. st. (3) i (4) Zakona o izvršnom postupku Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“ br. 32/03, 52/03, 33/06, 39/09, 35/12 i 46/16 i „Službeni glasnik Bosne i Hercegovine“ broj 42/18) nisu kompatibilne sa članom II/3.k) Ustava Bosne i Hercegovine i članom 1. Protokola broj 1 uz Evropsku konvenciju za zaštitu ljudskih prava i osnovnih sloboda.

Nalaže se Parlamentu Federacije Bosne i Hercegovine da, u skladu sa članom 61. stav (4) Pravila Ustavnog suda Bosne i Hercegovine, najkasnije u roku od šest mjeseci od objavljivanja ove odluke u „Službenom glasniku Bosne i Hercegovine“ usaglasi odredbe člana 69. st. (3) i (4) Zakona o izvršnom postupku Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“ br. 32/03, 52/03, 33/06, 39/09, 35/12 i 46/16 i „Službeni glasnik Bosne i Hercegovine“ broj 42/18) sa članom II/3.k) Ustava Bosne i Hercegovine i članom 1. Protokola broj 1 uz Evropsku konvenciju za zaštitu ljudskih prava i osnovnih sloboda.

Nalaže se Parlamentu Federacije Bosne i Hercegovine da, u skladu sa članom 72. stav (5) Pravila Ustavnog suda Bosne i Hercegovine, u roku iz prethodnog stava obavijesti Ustavni sud Bosne i Hercegovine o mjerama preduzetim s ciljem izvršenja ove odluke. Odluku objaviti u „Službenom glasniku Bosne i Hercegovine“, „Službenim novinama Federacije Bosne i Hercegovine“, „Službenom glasniku Republike Srpske“ i u „Službenom glasniku Brčko distrikta Bosne i Hercegovine“.

Ova Odluka je objavljena u „Službenom glasniku BiH“ br. 16/20.

Da navedena Odluka nije izvršena slijedi iz rješenja Ustavnog suda Bosne i Hercegovine od 8. jula 2021. godine kojim je utvrđeno da Parlament Federacije Bosne i Hercegovine nije izvršio Odluku Ustavnog suda Bosne i Hercegovine broj U 10/19 od 6. februara 2020. godine, pa je navedeno rješenje dostavljeno Tužilaštvu BiH.

Vlada Federacije BiH je stavila u redovnu proceduru tekst izmijenjenog zakona u skladu sa Odlukama Ustavnog suda BiH broj U -20/16 i 10/19, i prema dostupnim podacima usvojen je nacrt Zakona (27.07.2021. godine).

Oba postavljena pravna pitanja su u međusobnoj vezi, a mjerodavno pravo je Zakon o izvršnom postupku Federacije BiH<sup>1</sup>.

Odredba člana 69. Zakona o izvršnom postupku je glasila:

Nepokretnost kao predmet izvršenja

(1) Ukoliko nije drukčije određeno predmet izvršenja može biti samo nepokretnost kao cjelina određena propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava.

(2) Suvlasnički dio nepokretnosti može biti samostalan predmet izvršenja u pogledu kojeg se na odgovarajući način primjenjuju pravila ovog zakona o izvršenju na nepokretnostima.

**(3) U slučaju postupka izvršenja na suvlasničkom djelu, a prema zahtjevu tražioca izvršenja, izvršenika ili drugog suvlasnika, sud će u rješenju o izvršenju odrediti da se na**

<sup>1</sup> „Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“ br. 32/03, 52/03, 33/06, 39/06-ispravka, 39/09,74/11 - OUS, 35/12- rješenje USBiH, 46/16, 36/17 – odluka USBiH i 55/18 - rješenje USBiH

**prodaju ponude kako cjelokupna nepokretnost tako i suvlasnički dio koji je predmet izvršenja. U rješenju o izvršenju sud će naznačiti i da će, zavisno od ispunjenja uvjeta iz stava 4. ovog člana, svojim zaključkom iz stava 3. člana 90. ovog zakona odlučiti da li je predmet prodaje cjelokupna nepokretnost ili samo njen suvlasnički dio. U istom rješenju sud će odrediti da se zabiljezba izvršenja iz člana 72. ovog zakona odnosi na cjelokupnu nepokretnost.**

**(4) Ako bi prodajna cijena suvlasničkog dijela nepokretnosti bila znatno viša u slučaju prodaje cjelokupne nepokretnosti, sud će odrediti prodaju cjelokupne nepokretnosti postupajući kao da se radi o zahtjevu suvlasnika za diobu fizički nedjeljive stvari kako je to predviđeno propisima koji uređuju suvlasničke odnose.**

(5) U slučaju iz stava 4. ovog člana suvlasnici koji nisu izvršenici imaju pravo na namirenje u visini svojih suvlasničkih dijelova iz iznosa dobivenog prodajom stvari prije namirenja tražioca izvršenja i drugih lica koje se namiruju u izvršnom postupku te prije naknade troškova izvršnog postupka. (6) Suvlasnici koji nisu izvršenici imaju pravo zahtijevati da im se stvar koja je predmet izvršenja ustupi ako polože iznos koji odgovara vrijednosti izvršenikovog udjela u toj stvari.

(7) Suvlasnika koji nije izvršenik, a kojem je osporen udio u stvari koja je predmet izvršenja, sud će uputiti na parnicu protiv tražioca izvršenja, a i protiv izvršenika ako i on osporava njegovo pravo da dokaže svoje pravo, osim ako u izvršnom postupku ne može dokazati svoje pravo pravosnažnom presudom, javnom ispravom ili prema zakonu ovjerenom privatnom ispravom. Na pokrenutu parnicu kao i na prava suvlasnika da u njoj traže odlaganje postupka izvršenja shodno se primjenjuju odredbe ovog zakona kojim se uređuje postupanje suda po prigovoru trećih lica.

(8) Ako suvlasnik iz stava 7. ovog člana može dokazati svoje pravo pravosnažnom presudom, javnom ispravom ili prema zakonu ovjerenom privatnom ispravom, sud će postupiti kao da njeno pravo nije osporeno.

(9) Okolnost da je sud u izvršnom postupku uzeo da pravo lica iz stava 7. ovog člana nije osporeno u smislu odredaba tog stava ili stava 8. ovog člana ne utiče na pravo tražioca izvršenja ili izvršenika da svoja prava protiv tog lica ostvaruju u posebnoj parnici.

(10) Odredbe st. od 2. do 9. ovog člana na odgovarajući način se primjenjuju i na vlasnike zajedničke imovine (zajedničari). Ako između izvršenika i ostalih vlasnika zajedničke imovine ne postoji saglasnost o njihovim pravima u zajedničkoj stvari, sud će vlasnika zajedničke imovine koji osporava izvršenikova prava na zajedničku stvar zaključkom uputiti da svoja prava dokazuje u parnici. Na pokrenutu parnicu kao i na prava vlasnika zajedničke imovine da u njoj traže odlaganje postupka izvršenja shodno se primjenjuju odredbe ovog zakona kojim se uređuje postupanje suda po prigovoru trećih lica.

(11) Ako je u vezi neke nepokretnosti ili njenog idealnog dijela osnovano pravo plodouživanja, ono može biti samostalni predmet izvršenja s tim da izvršenik može namiriti svoje potraživanje iz plodova koje to pravo daje na osnovu nekog pravnog odnosa (najamnina, zakupnina) u pogledu čega se na odgovarajući način primjenjuju pravila ovog zakona o izvršenju na pravima.

Dakle, brisanjem st. 3. i 4. člana 69. Zakona o izvršnom postupku, kako to pravilno primjećuje podnosilac zahtjeva, u slučaju postupka izvršenja na suvlasničkom djelu, prestala je mogućnost prodaje nekretnine u cjelini, nego samo suvlasničkog dijela izvršenika.

Iz sadržine obrazloženja Odluke Ustavnog suda Bosne i Hercegovine nesumnjivo proizilazi da pravo na imovinu dozvoljava miješanje u pravo vlasništva odnosno suvlasništva, ali uz ispunjenje određenih uslova predviđeni stavom 2. člana 1. Protokola broj 1 uz Evropsku konvenciju, da je to miješanje, u konkretnom slučaju, propisano zakonom, tj. odredbama člana

69. st. 3. i 4. ZIP, koje ne uključuju saglasnost ostalih suvlasnika ukoliko sud odredi prodaju cijele nekretnine radi namirenja duga koji ima jedan od suvlasnika (suvlasnik-izvršenik). Međutim, u odgovoru na pitanje da li se u takvoj situaciji javni interes namirenja duga tražioca izvršenja može postići bez zadiranja u prava ostalih suvlasnika, po shvatanju Ustavnog suda, ne ispunjava standard proporcionalnosti jer stavlja pretjeran teret na ostale suvlasnike u odnosu na suvlasnika-izvršenika s obzirom na to da se isključivo zbog njegovog duga može prodati cijela nekretnina u kojoj ostali suvlasnici imaju svoje suvlasničke dijelove. Ustavni sud u pomenutoj Odluci obrazlaže svoj stav „podržavajući pri tome princip vladavine prava i pravne sigurnosti, da se javni interes ispunjenja obaveze prema tražiocu izvršenja može postići prodajom izvršenikovog suvlasničkog idealnog dijela, a ne prodajom cijele nekretnine sa suvlasničkim dijelovima (i) ostalih suvlasnika bez njihove saglasnosti. koji nisu izvršenici, bez njihove saglasnosti, kako bi se namirio dug samo jednog suvlasnika (izvršenika) ne ispunjav..., standard proporcionalnosti jer stavlja pretjeran teret na ostale suvlasnike u odnosu na suvlasnika-izvršenika s obzirom na to da se isključivo zbog njegovog duga može prodati cijela nekretnina u kojoj ostali suvlasnici imaju svoje suvlasničke dijelove”.

S tim u vezi, iz razloga Odluke slijedi da taj sud prihvata prijedlog Vlade Federacije BiH (radi harmonizacije entitetskih propisa) da izmjene Zakona o izvršnom postupku „idu” u pravcu kako je to regulisano Zakonom o izvršnom postupku R Srpske<sup>2</sup>, koje u relevantnim odredbama (st. 3. i 4. čl. 69.) propisuje da „... u slučaju postupka izvršenja na suvlasničkom dijelu, a prema zahtjevu tražioca izvršenja, izvršenika ili drugog suvlasnika, sud će u rješenju o izvršenju odrediti da se na prodaju ponudi cjelokupna nepokretnost i suvlasnički dio, koji je predmet izvršenja, samo ako na to izričito pristane suvlasnik nepokretnosti koji nije izvršenik. Prije donošenja rješenja o izvršenju, sud mora da pribavi izričit pristanak suvlasnika da se za izvršenje na suvlasničkom dijelu suvlasnika koji nije izvršenik i koji nema duga prema tražiocu izvršenja traži izričita saglasnost takvog suvlasnika“, ... Stavom 3. (a) je predviđeno da „u slučaju da nema izričitog pristanka suvlasnika nepokretnosti iz stava 1. ovog člana, koji nije izvršenik, sud će nastaviti postupak izvršenja na suvlasničkom dijelu izvršenika.

Dakle, iz obrazloženja navedene Odluke, nesumnjivo proizilazi da se izvršni sud u postupku izvršenja koje se provodi na suvlasničkom dijelu nekretnine, mora obratiti ostalim suvlasnicima nekretnine, koja je predmet izvršenja, i od njih tražiti saglasnost za prodaju suvlasničkog dijela izvršenika. To proizilazi i iz odredbe člana 40. st. 3. ZIP kojom je propisano da ukoliko za namirenje svog potraživanja tražilac izvršenja predloži izvršenje na imovini u kojoj izvršenik ima pravo suvlasništva ili zajedničkog vlasništva, sud će o donošenju rješenja o izvršenju obavijestiti sve suvlasnike odnosno nosioce prava zajedničkog vlasništva.

Odredbom člana 83. ZIP (koja se nalazi u glavi X–izvršenje na nepokretnostima) je propisano da „Lice koje ima zakonsko ili ugovorno pravo preče kupovine upisano u zemljišnoj knjizi ima prednost pred najpovoljnijim ponuđačem ako odmah po zaključenju nadmetanja izjavi da nepokretnost kupuje uz iste uvjete. Ako je nepokretnost prodana neposrednom pogodbom sud će pozvati nosioca uknjiženog prava preče kupovine, odnosno nosioca zakonskog prava preče kupovine da se pod prijetnjom gubitka prava u određenom roku izjasni hoće li se tim pravom koristiti (stav 2.).

Odredbom člana 69. st. 1. i 2. ZIP je propisano da ukoliko nije drukčije određeno predmet izvršenja može biti samo nepokretnost kao cjelina određena propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava. Suvlasnički dio nepokretnosti može biti samostalan predmet

---

<sup>2</sup> „Službeni glasnik Republike Srpske“, br. 59/2003, 85/2003, 64/2005, 118/2007, 29/2010, 57/2012, 67/2013, 98/2014, 5/2017 - odluka US, 58/2018 - rješenje US BiH i 66/2018

izvršenja u pogledu kojeg se na odgovarajući način primjenjuju pravila ovog zakona o izvršenju na nepokretnostima.

Kada se naprijed citirane zakonske odredbe dovedu u vezu, slijedi da je pogrešan pravni stav podnosioca zahtjeva da se odredba člana 83. ZIP odnosi samo na pravo preče kupnje cjelokupne nekretnine nepokretnosti, a ne i suvlasničkog dijela.

Iz izloženog, po shvatanju Odjeljenja Vrhovnog suda Federacije BiH, u postupku prodaje suvlasničkog dijela na nekretnini, u skladu sa odredbom člana 83. Zakona o izvršnom postupku, potrebno je zatražiti od ostalih suvlasnika izjašnjenje da li će se ili ne koristiti pravom preče kupovine. Naravno, prije svega treba voditi računa o postojanju srazmjere između potraživanja i predmeta izvršenja tj. voditi računa da predmet izvršenja bude približno jednaka vrijednosti duga, a o čemu se također izjašnjava Ustavni sud u svojim Odlukama.

Na osnovu iznesenog, primjenom odredbe člana 61.d stav 1. ZPP odlučeno je kao u izreci ove odluke.

Predsjednik Građanskog odjeljenja  
Vrhovnog suda Federacije BiH  
Radenko Blagojević, s.r.