

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
SREDNJOBOSANSKI KANTON/KANTON SREDIŠNJA BOSNA

KANTONALNI SUD U NOVOM TRAVNIKU

Broj: 46 0 I 057736 20 GŽ 4

Novi Travnik, 11.02.2021. godine

Kantonalni sud u Novom Travniku, u vijeću sastavljenom od sudaca: Stane Imamović, kao predsjednice vijeća, Mirjane Grubešić i Senada Begović, kao članova vijeća, u izvršnom predmetu tražitelja izvršenja Addiko Bank d.d. Sarajevo, ranije Hypo Alpe Adria Bank d.d. Mostar, zastupan po punomoćniku Branku Marić, Ezmini Tucaković, Arijani Saračević, Slavenu Dizdar i Maji Glišić, advokatima iz Advokatskog društva Marić & Co d.o.o. Sarajevo, Ul. Mehmeda Spahe br. 26., Sarajevo, protiv izvršenika K. D., Ul...., zastupan po punomoćnicima Vesni Pehar i Zoranu Lesko, advokatima iz Mostara, Ul. Kardinala Stepnica br. 12/1, radi naplate duga u iznosu od 304.245,09 KM, odlučujući po žalbi tražitelja izvršenja izjavljenoj protiv rješenja Općinskog suda u Bugojnu broj: 46 0 I 057736 17 I 2 od 11.09.2020. godine, na sjednici vijeća održanoj dana 11.02.2021. godine, donio je slijedeće:

RJEŠENJE

Ukida se rješenje Općinskog suda u Bugojnu broj: 46 0 I 057736 17 I 2 od 11.09.2020. godine i predmet vraća prvostupanjskom sudu na ponovni postupak i odluku.

Obrazloženje

Rješenjem prvostupanjskog suda odbijen je kao neosnovan prijedlog tražitelja izvršenja za izmjenu rješenja o dosudi doneseno dana 19.06.2019. godine na način da sud kupljene nekretnine označi kako je trenutno upisano u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Bugojnu i to kao k. p. 716/1 iz zk. ul. 203 Ul..., poslovno stambeni objekat (prva faza-podrum, prizemlje i I sprat, druga faza II i III sprat), faza II i III sprat) 587 m² po kulturi zgradište stambeno poslovni objekat 371 m² i po kulturi ekonomsko dvorište 216 m².

Protiv navedenog rješenja žalbu je pravovremeno izjavio tražitelj izvršenja s prijedlogom da se prvostupanjsko rješenje ukine i predmet vrati na ponovni postupak. U žalbi ističe da je pobijanim rješenjem odbijen prijedlog za izmjenu rješenja o dosudi od 19.06.2019. godine, a iz razloga što se vidi da sud nije vodio računa o onome šta je bitno, te da nije riješio ono što je moralo da se riješi u izvršnom postupku. Suština je da ukoliko sud prodaje bilo koju stvar na dražbi u izvršnom postupku onda izvršni postupak mora da bude proveden tako da kupac

koji je uredno platio kupovnu cijenu mora da stekne pravo vlasništva na predmetu prodaje. Prema tome, ukoliko se u izvršnom postupku prodaje nekretnina koja je upisana u zemljišne knjige onda rješenje o dosudi mora da predstavlja ispravu na osnovu koje se kupac te nekretnine može u zemljišnim knjigama upisati kao vlasnik, što nije slučaj u ovom predmetu, jer je zemljišno knjižni ured istog suda donio rješenje kojim se upis odbija iz razloga što oznaka kupljene nekretnine ne odgovara opisu te iste nekretnine u zemljišnim knjigama, pa ako je to tako onda je očigledno da je rješenje o dosudi nezakonito i neprovodivo. Izvršni sud ne smije dozvoli situaciju da kupac plati kupovnu cijenu, a da od suda ne dobije zakonito rješenje o dosudi na osnovu kojeg se može upisati kao nosilac prava vlasništva. Polazeći od toga potpuno je irelevantno shvaćanje prvostupanjskog suda o tome da li je tražitelj izvršenja nešto pogrešno uradio u toku izvršnog postupka, jer takvi eventualni propusti ne mogu imati nikakav uticaj na prava kupca pa makar kupac bio i sam tražitelj izvršenja. U pobijanom rješenju sud ne spori da je rješenje o dosudi nezakonito i neprovodivo, nego odbija prijedlog za ispravljanje rješenja o dosudi pozivajući se da je tražitelj izvršenja odgovoran za nastalu situaciju. U obrazloženju pobijanog rješenja se iznosi teza da u izvršnom postupku nije izvršena procjena vrijednosti cijele nekretnine, nego samo njene tri etaže, te da stoga nije ni prodana cijela nekretnina, pri čemu sud iznosi netočne tvrdnje da je tražitelj izvršenja odgovoran za ovakvu situaciju koje su potpuno nebitne za rješenje nastalog problema. Tražitelj izvršenja ističe da je u izvršnom postupku zasnovano založno pravo nad cijelom nekretninom, zemljištem i svemu što je izgrađeno na zemljištu (zgradom) onako kako su oni upisani u zemljišnim knjigama. Nakon toga podnesen je prijedlog za izvršenje prodajom kompletne založene nekretnine, te je i rješenje o izvršenju doneseno u odnosu na cijelu založenu nekretninu i to nakon što je na zahtjev suda tražitelj izvršenja dostavio sudu novi zemljišno knjižni izvadak iz tog perioda u skladu sa članom 70. Zakona o izvršnom postupku. Tražitelj izvršenja je u toku postupka mogao tražiti da se putem vještaka izvrši samo procjena one nekretnine u odnosu na koju je i dozvoljeno izvršenje, dakle, kompletne zgrade sa pripadajućim zemljištem, a nije mogao niti je to bilo kada tražio da se izvrši procjena samo donje tri etaže. Očigledno je da se radi o grešci suda koji je dao nalog vještaku da se izvrši procjena ne cijele nekretnine nego samo njene tri etaže, a problem je nastao zbog toga što je cijela nekretnina u zemljišnim knjigama označena kao k.p. broj 716/1 u naravi poslovno-stambeni objekat (I faza-podrum, prizemlje, I sprat) pa je dat nalog vještaku da procjeni samo ove tri etaže. Pošto je notorno da se procjena može izvršiti samo u odnosu na cijelu nekretninu koja je predmet prodaje onda je jasno da se ne može vršiti procjena samo dijela nekretnine niti takav dio može biti predmet prodaje. Tražitelj izvršenja je mogao da sudu ukaže da je ovakva procjena pogrešna pa ako to i nije učinio, to sudu ne može da bude opravdanje za odbijanje da koriguje nezakonito rješenje o dosudi pa je obrazloženje pobijanog rješenja nebitno, jer se odnosi samo na objašnjenje kako je došlo do toga da sud donese nezakonito i neprovodivo rješenje. Jedino je bitno da se ta nezakonitost rješenja o dosudi otkloni. Predmet prodaje se ne utvrđuje procjenom vrijednosti predmeta prodaje, nego rješenjem o izvršenju pa je

nezakonito obrazloženje da je kupcu prodato ono što je opisano u procjeni, a procjena je samo jedna od radnji kojom se provodi izvršenje i ima za cilj utvrđivanje vrijednosti predmeta prodaje. Kako predmetnom prodaje može biti ili cijela nekretnina, dakle, zgrada sa zemljom kako je upisano u zemljišnim knjigama, njeni dijelovi koji su uknjiženi kao etažna svojina ili idealni suvlasnički dijelovi, a pošto zgrada nije etažirana niti se radi o idealnoj svojini, sud je jednostavno mogao prodavati samo cijelu zgradu. Konačno i rješenjem o dosudi kupcu se ne dosuđuje dio nekretnine nego kompletna nekretnina s tim što njen opis u rješenju o dosudi odgovara opisu nekretnine kakav je postojao u vrijeme kada je zasnovano založno pravo pa je očigledno da je predmet prodaje bila kompletna nekretnina, ali ovakav njen opis nije odgovarao opisu nekretnine kakav je postojao u zemljišnim knjigama u vrijeme donošenja rješenja, jer je izvršenik u toku trajanja izvršnog postupka bez znanja žalitelja i izvršnog suda promijenio opis te nekretnine u zemljišnim knjigama tako da je ona sada upisana kao nekretnina-sagrađena na nekretnini broj 716/ 1 „Ulica Kulina bana, poslovno-stambeni objekat (I faza, podrum, prizemlje i I sprat, II faza, II i III kat) faza II i III kat“ u površini 587 m² upisana u zk. ul. br. 203. k.o...., dok je u rješenju o dosudi tražitelju izvršenja dosuđena u vlasništvo nekretnina označena kao k.p. br. 716/1 u naravi poslovno-stambeni objekat (I faza-podrum, prizemlje i I sprat), ekonomsko dvorište površine 587 m², upisana u zk. ul. br. 203 k.o.... Dakle, potpuno je jasno da se radi o istoj nekretnini, iste površine upisane u istoj parceli istog zk. uložka. Da je kompletna nekretnina bila predmet izvršenja u toku cijelog postupka proizlazi iz svih zaključaka suda koji su vezani za prodaju nekretnine, jer se ni u jednom ne spominje da se prodaje dio nekretnine koji se sastoji od tri etaže nego kompletna nekretnina, zemljište sa onim što je na njemu sagrađeno (zgrada) onako kako je upisana u zemljišne knjige u momentu kada je pokrenut izvršni postupak i zasnovano založno pravo pa je potpuno irelevantno da li je došlo do promjene vrijednosti nekretnine u izvršnom postupku, što sud navodi kao razlog da ne izvrši ispravljanje nezakonitog rješenja o dosudi. Nesporo je da je nakon zasnivanja hipoteke izvršenik dovršio gradnju objekta na kojem je zasnovana hipoteka, a dogradnja je i financirana iz kreditnih sredstava koja je tražitelj izvršenja dao izvršeniku i koja su bila osigurana hipotekom na toj nekretnini, te je kasnije u toku izvršnog postupka samo izvršio promjenu opisa nekretnine, dok je sve ostalo potpuno isto. Nakon što je izvršena promjena opisa nekretnina u A listu postojala je upisana hipoteka u C listu koja se odnosi na kompletnu nekretninu, pa promjena opisa zgrade u A listu nije na bilo koji način uticala da hipoteka i dalje postoji na cijeloj nekretnini upisanoj u A listu. Polazeći od navedenog jasno je da je hipoteka zasnovana na zemljištu i cijeloj zgradi i da su ove nekretnine bile predmet izvršenja pa se u rješenju o dosudi mora navesti oznaka nekretnina koja postoji u zemljišnim knjigama u vrijeme donošenja rješenja o dosudi. Suština prijedloga i ove žalbe je u tome da se izvršni postupak ne može okončati donošenjem neprovodivog rješenja o dosudi kada je kupac uredno isplati kupovnu cijenu i platio porez na promet pa je sud dužan da koriguje svoje postupanje i svoje rješenje o dosudi na način koji će omogućiti kupcu da se upiše kao vlasnik kupljene nekretnine ili da poduzme drugu radnju koju smatra adekvatnom da ispravi nastalu situaciju odnosno da ispravi neku

drugu radnju iz izvršnog postupka i to na način koji smatra zakonitim. U protivnom, to bi značilo da je postupanjem suda povrijeđeno ustavom garantirano pravo na imovinu tražitelja izvršenja kao kupca u izvršnom postupku, zbog čega je nakon donošenja zaključka o obustavi izvršenja tražitelj izvršenja podnio apelaciju Ustavnom sudu BiH. U žalbi je istaknut zahtjev za naknadu troškova sastava žalbe u iznosu od 950,00 KM sa PDV-om 17% u iznosu od 158,44 KM i takse na žalbu po nalogu suda.

U odgovoru na žalbu izvršenik je osporio žalbene navode tražitelja izvršenja i predložio da Kantonalni sud u Novom Travniku preinači pobijano rješenje od 11.09.2020. godine na način da se prijedlog tražitelja izvršenja odbaci kao pravno nedopušten, kao i žalba izjavljena na isto rješenje, a izvršeniku priznaju troškovi sastava odgovora na žalbu u iznosu od 950,00 KM + PDV. U bitnom navodi da su rješenje o dosudi i rješenje o namirenju postali pravomoćni, te je pravni nonsens u fazi pravomoćno okončanog postupka izjavljivanje bilo kakvog pravog lijeka. Tražitelj izvršenja se formalno poziva na odredbu člana 195. Zakona o parničnom postupku koja se podredno primjenjuje u izvršnom postupku, međutim, suštinski prijedlog za izmjenu predmeta izvršenja nije isto što i prijedlog/zahtjev za ispravku presude, u ovom slučaju rješenja. Suština navedene odredbe je ispravka tiskarske greške, računanja ili pogrešnog prepisa za izvornika, a ne suštinska izmjena rješenja na koju se u žalbi tražitelj izvršenja neosnovano poziva. Žalbom se traži izmjena predmeta izvršenja u fazi pravomoćno okončanog postupka i očekuje da to sud neće prepoznati, pa se od suda čak očekuje da istražuje predmet izvršenja koji je sam tražitelj izvršenja opredijelio pa čak predložio vještačenje na tačno određenoj nekretnini i to aktivno sudjelujući u izvršnom postupku.

Nakon što je ispitao rješenje prvostupanjskog suda u granicama navoda iz žalbe i po službenoj dužnosti sukladno odredbama člana 221. i 236. Zakona o parničnom postupku („Službene novine Federacije BiH“, broj: 53/03, 73/05, 19/06 i 98/15) u vezi sa članom 21. stav 1. Zakona o izvršnom postupku („Službene novine Federacije BiH“, broj: 32/03, 52/03, 33/06, 39/06, 39/09, 35/12 i 46/16), ovaj sud je odlučio kao u izreci iz slijedećih razloga:

Iz stanja spisa predmeta u bitnom proizilazi da je tražitelj izvršenja prvostupanjskom sudu dana 24.02.2015. godine podnio prijedlog za izvršenje na temelju sporazumne hipoteke koja je zasnovana i u zemljišnim knjigama upisana 29.09.2006. godine na dijelu nekretnine k.č. 10/16 poslovno-stambenog objekta koji je tada bio u izgradnji i to na podrumu, prizemlju i I spratu - I faza, sa ekonomskim dvorištem 607 m² iz zk. ul. br. 6. k.o. ... (stari premjer). Rješenjem o izvršenju broj: 46 0 I 05773 15 I od 07.08.2015. godine usvojeno je i određeno predloženo izvršenje na navedenom dijelu poslovno-stambenog objekta. Iz historijata zk. ul. br. 6. (prema utvrđenju Zk. ureda prvostupanjskog suda u rješenju broj 046-0-DN-19-002 205 od 07.01.2020. godine koje se nalazi u spisu predmeta), proizilazi da je nekretnina k.č. 10/16 po starom premjeru prije preuzimanja u novi premjer u naravi bila označena kao k.č. 10/6 Centar,

poslovno-stambeni objekat (I faza podrum, prizemlje i I kat, II faza II i III kat). Prema novom premjeru predmetna nekretnina je u zk. ul. br. 203. k.o. ...označena kao k.č. 716/1 Ul. Kulina bana, poslovno-stambeni objekat I faza-podrum, prizemlje i I kat II faza II i III kat, 587 m², po kulturi: zgradište, stambeno-poslovni objekat 371 m² i po kulturi: ekonomsko dvorište 216 m². Iz C teretnog lista zk. ul. br. 203. vidljivo je da je pored preuzetog založnog prava (hipoteke) tražitelja izvršenja, dana 01.09.2015. godine upisana i zabilježba rješenja o izvršenju broj: 46 0 I 057736 15 I od 07.06.2015. godine na k.č. 716/1 i to na podrumu, prizemlju i I katu stambeno-poslovnog objekta sa zemljištem. Nadalje, iz nalaza i mišljenja vještaka građevinske struke proizilazi da je predmetom vještačenja i procjene bio založeni i izgrađeni dio stambeno-poslovnog objekta (podrum, prizemlje i I kat sa označenim površinama svakog dijela) sa zemljištem, da su predmetom javne prodaje također bili navedeni dijelovi stambeno-poslovnog objekta sa zemljištem, koje je kupio tražitelj izvršenja za cijenu od 133.072,00 KM. Rješenjem o dosudi broj: 46 0 I 057736 17 I 2 od 29.06.2019. godine tražitelju izvršenja su dosuđeni kupljeni dijelovi stambeno-poslovnog objekta sa zemljištem, koje rješenje je Zemljišno knjižni ured prvostupanjskog suda odbio da provede iz razloga što stanje iz izvršne isprave nije identično sa zemljišno knjižnim stanjem i što nije moguće izvršiti uknjižbu na jednom fizičkom dijelu zgrade koja nije etažirana. Tražitelj izvršenja je prvostupanjskom sudu podnio prijedlog za ispravku rješenja o dosudi u pogledu opisa prodatog dijela nekretnine sa opisom iz aktualnog zemljišno knjižnog izvadka, te također naveo da je založno pravo zasnovano na zemljištu i zgradi kao jedinstvenom zemljišno knjižnom tijelu odnosno da hipoteka nije upisana na dijelu objekta nego na cijelom objektu. Pobijanim rješenjem prvostupanjskog suda odbijen je prijedlog tražitelja izvršenja za izmjenu rješenja o dosudi kao neosnovan. U razlozima za takvu odluku prvostupanjski sud je naveo da je u rješenju o izvršenju jasno i precizno navedeno da se dozvoljava izvršenje zabilježbom izvršenja, utvrđivanjem vrijednosti i prodajom nekretnina označenih kao k.č. 716/1 u naravi poslovno stambeni objekat (prva faza-podrum, prizemlje i prvi sprat), ekonomsko dvorište, a takvo određenje je sadržano i u zaključku suda kojim se određuje zabilježba rješenja o izvršenju. Na rješenje o izvršenju i na zaključak suda o zabilježbi izvršenja tražitelj izvršenja nije prigovarao niti je imao primjedbi. Tražitelj izvršenja u toku izvršnog postupka nije precizirao opis nekretnine kako je trenutno upisana u zemljišne knjige, sud je na prijedlog stranaka odredio vještačenje za procjenu nekretnine k.č. 10/16 iz zk. ul. 6 uvedene u novi zk. ul. 203 u naravi poslovno-stambeni objekat (prva faza-podrum, prizemlje i prvi sprat), ekonomsko dvorište površine 587 m² i procjena je vršena samo za dio zgrade tj. za podrum, prizemlje i prvi sprat. Dakle, po mišljenju suda tražitelj izvršenja je imao mogućnost da precizira svoj zahtjev za procjenu vrijednosti cijele nekretnine, jer je očigledno da je u toku postupka došlo do gradnje, poboljšanja i povećanja vrijednosti nekretnine i samo u slučaju da je tražitelj izvršenja podnio takav prijedlog sud bi naložio vještaku da izvrši procjenu cijele nekretnine i izvršio prodaju iste, na koji način ne bi postojale smetnje za upis vlasništva u zemljišne knjige. Kako je tražitelj izvršenja predložio da se rješenje o dosudi ispravi na način što će sud u tom rješenju kupljenu nekretninu

označiti kako je trenutno upisana u zemljišnim knjigama kod tog suda, sud je takav prijedlog odbio jer je tražitelj izvršenja u toku postupka propustio da predloži prodaju cijele nekretnine, a sud u konkretnoj pravnoj stvari nije mogao preduzimati takve radnje bez inicijative i prijedloga tražitelja izvršenja. Naime, evidentno je da bi u tom slučaju procjena vještaka bila daleko veća, jer se radi o izgrađenom objektu, te da bi izvršni postupak vjerovatno i dalje trajao i odvijao se u drugom smjeru, a ispravljenim rješenjem kako to predlaže tražitelj izvršenja nekretnine koje su trenutno upisane u zk.ul. 203 k.o. ...kod tog suda bi postale vlasništvo tražitelja izvršenja u cijelosti. Kako je rješenje o dosudi nekretnina postalo pravomoćno i kako po ocjeni suda nisu postojali razlozi za ispravku rješenje u skladu sa članom 21. Zakona o izvršnom postupku u vezi sa članom 195. Zakona o parničnom postupku, sud je odlučio kao u izreci ovog rješenja.

Suprotno navodima žalbe tražitelja izvršenja, a imajući u vidu naprijed izloženo stanje spisa predmeta, može se zaključiti da je založno pravo (hipoteka) zasnovano i da je zabilježba rješenja o izvršenju upisana samo dijelovima stambeno-poslovnog objekta (prva faza-podrum, prizemlje i prvi sprat) sa zemljištem, da su navedeni dijelovi stambeno-poslovnog objekta u izgrađenom stanju bili predmetom javne prodaje sa zemljištem i da su kao takvi prodati i dosuđeni tražitelju izvršenja pravomoćnim rješenjem o dosudi broj: 46 0 I 057736 17 I 2 od 29.06.2019. godine. Međutim, evidentno je da se zemljišnoknjižni podaci za prodane dijelove nekretnine koji su sadržani u pravomoćnom rješenju o dosudi, ne slažu u potpunosti sa podacima novog premjera iz zk. ul. 203, zbog čega se, između ostalog, u zemljišnim knjigama nije moglo provesti pravomoćno rješenje o dosudi. Stoga je po ocjeni ovog suda bio opravdan prijedlog tražitelja izvršenja za ispravkom pravomoćnog rješenja o dosudi, ali samo u navedenom pogledu. Ovo iz razloga, što u slučaju neprovođenja i ispravljenog rješenja o dosudi na naprijed ukazani način, tražitelju izvršenja ostaje mogućnost da kod zemljišno knjižnog ureda prvostupanjskog suda izdejstvuje zabilježbu postojanja pravomoćnog rješenja o dosudi, na koji način će tražitelj izvršenja zaštititi svoje prvenstveno pravo provođenja rješenja o dosudi, jer je iz aktualnog zemljišno knjižnog izvadka vidljivo da je u drugim izvršnim predmetima zabilježeno izvršenje na cijelom stambeno-poslovnom objektu i zemljištu.

Zbog svega naprijed izloženog, ovaj sud je primjenom odredaba člana 235. stav 1. točka 3. Zakona o parničnom postupku u svezi sa članom 21. stav 1. Zakona o izvršnom postupku ukinuo pobijano rješenje i predmet vratio prvostupanjskom sudu na ponovni postupak i odluku.

U ponovnom postupku prvostupanjski sud će sukladno datim uputama ponovno odlučiti o prijedlogu tražitelja izvršenja za ispravkom pravomoćnog rješenja o dosudi i za svoju odluku dati valjane i obrazložene razloge.

Predsjednica vijeća
Stana Imamović

