



**Skupština Crne Gore  
Parlamentarni institut  
Istraživački centar**

Istraživački rad:

**Izuzimanje od izvršenja pojedinih nepokretnosti– zakonska rješenja u  
Federaciji BiH, Hrvatskoj, Sloveniji i Srbiji**

**Podgorica, mart 2016. godine**

Broj: 01/2016

Klas. br: 00-52-4/16-

Datum: mart 2016. godine

Pripremio: Istraživački centar – Parlamentarni institut

*\* Stavovi izrečeni u tekstu ne predstavljaju zvaničan stav Skupštine Crne Gore.*

*\*\* Svi pojmovi upotrijebljeni u istraživačkom radu u muškom gramatičkom rodu obuhvataju muški i ženski rod lica na koja se odnose.*

## SADRŽAJ

|   |   |
|---|---|
| UVOD .....  | 4 |
| 1. GLAVNI NALAZI .....  | 5 |
| 2. ODABRANA ZAKONSKA RJEŠENJA O IZUZIMANJU OD IZVRŠENJA NA<br>NEPOKRETNOSTIMA ..... | 6 |
| 2.1. Federacija BiH.....  | 6 |
| 2.2. Hrvatska .....   | 6 |
| 2.3. Slovenija.....   | 7 |
| 2.4. Srbija .....   | 7 |
| IZVORI INFORMACIJA .....  | 8 |

## UVOD

Sudski izvršni postupak predstavlja skup pravila po kojima sud postupa radi prinudnog izvršenja sudskih i drugih izvršnih odluka. Izvršni postupak se, po pravilu, pokreće predlogom. Izuzetno, po službenoj dužnosti izvršni postupak se pokreće samo kad je to zakonom predviđeno. Glavne strane u ovom postupku su izvršni povjerilac (lice čije se potraživanje ostvaruje) i izvršni dužnik (lice prema kome se potraživanje potražuje).

U Crnoj Gori, Zakonom o izvršenju i obezbjeđenju<sup>1</sup> regulišu se postupak prinudnog ostvarivanja potraživanja na osnovu domaće ili strane izvršne ili vjerodostojne isprave (postupak izvršenja), kao i obezbjeđenja potraživanja (postupak obezbjeđenja). Ovim zakonom definiše se izvršenje odluke donijete u upravnom postupku koja glasi na ispunjavanje novčane obaveze, ako se izvršenje sprovodi na nekretninama, akcijama i udjelima članova u privrednom društvu. Takođe, navodi se kako je sud nadležan da odlučuje u postupku izvršenja i sprovodi izvršenje sudskih odluka radi predaje i oduzimanja djeteta, radi vraćanja zaposlenog na rad, kao i odluka po kojima je dužnik dužan da učini određenu radnju koju umjesto njega, po zakonu ili pravnom poslu, ne može da učini drugo lice.

Kada je u pitanju izvršenje na nepokretnostima, Zakon o izvršenju i obezbjeđenju predviđa da se izvršenje na nepokretnosti sprovodi upisom rješenja o izvršenju u katastar nepokretnosti, utvrđivanjem vrijednosti nepokretnosti, prodajom nepokretnosti i namirenjem izvršnih povjerilaca iz iznosa dobijenog prodajom.

U Crnoj Gori, izuzimanje od izvršenja pojedinih nepokretnosti predviđeno je članom 165 Zakona o izvršenju i obezbjeđenju, koji navodi kako predmet izvršenja ne može biti poljoprivredno zemljište zemljoradnika u površini do 10 ari (odnosno 1000 m<sup>2</sup>). Ipak, ova se odredba ne odnosi na izvršenje radi ostvarenja novčanih potraživanja obezbijeđenih ugovornim založnim pravom na nepokretnostima (hipotekom).

---

<sup>1</sup> Zakon o izvršenju i obezbjeđenju (Sl. list Crne Gore, br. 36/11, 28/14)

## 1. GLAVNI NALAZI

Kad se uporede zakonodavni propisi koji regulišu pitanje izvršenja na nepokretnostima u Federaciji BiH, Hrvatskoj, Sloveniji i Srbiji, primjetna je sličnost zakonskih rješenja, uz određene razlike u pogledu kriterijuma za izuzimanje od izvršenja.

Što se tiče same procedure izvršenja na nepokretnostima, ona je u svim analiziranim zakonskim rješenjima jednako definisana, kao proces koji se sastoji iz četiri faze: upisa rješenja o izvršenju u zemljišne knjige, odnosno katastar nepokretnosti, utvrđivanja vrijednosti nepokretnosti, prodaje nepokretnosti, te namirenja izvršnih povjerilaca iz prodajom dobijenog iznosa.

Ipak, kada su u pitanju kriterijumi za izuzimanje od izvršenja, postoje dvije osnovne varijacije u analiziranim zakonskim rješenjima. Iako je kao izuzetak u svim navedenim pravnim sistemima predviđeno poljoprivredno zemljište zemljoradnika, njegov obim različito je definisan, tako da je u Bosni i Hercegovini i Srbiji, kao i u Crnoj Gori, takvo zemljište površinski striktno ograničeno, dok hrvatsko i slovenačko zakonodavstvo koriste fleksibilnije definicije koje mogu biti različito tumačene u zavisnosti od konteksta pojedinačnih slučajeva.

Tako je u Srbiji, kao i u Crnoj Gori, od izvršenja izuzeto poljoprivredno zemljište zemljoradnika u površini do 10 ari, odnosno 1000m<sup>2</sup>, dok je u Federaciji BiH dozvoljena površina zemljišta koja može biti premet izuzeća pet puta veća, te iznosi 5000 m<sup>2</sup>.

Kao što je navedeno, u Sloveniji i Hrvatskoj ovo pitanje regulisano je na različit način. U ovim državama predmet izvršenja ne može biti poljoprivredno zemljište, sa svim pripadajućim objektima, zemljoradnika u opsegu potrebnom za njegovo izdržavanje i izdržavanje članova njegove uže porodice, te drugih osoba koje je po zakonu dužan izdržavati. Ova definicija je fleksibilnija jer je u svakom pojedinačnom slučaju neophodno utvrditi pomenuti opseg, za razliku od jedinstvenog ograničenja koje je na snazi u Crnoj Gori, Srbiji i Federaciji BiH.

Takođe, sva analizirana zakonska rješenja bez razlike navode kako se izuzeće ne može odnositi na ostvarenje novčanih potraživanja obezbijeđenih ugovornim založnim pravom na nepokretnostima, odnosno hipotekom.

## **2. ODABRANA ZAKONSKA RJEŠENJA O IZUZIMANJU OD IZVRŠENJA NA NEPOKRETNOSTIMA**

### **2.1. Federacija BiH**

U Federaciji BiH ovo pitanje regulisano je Zakonom o izvršnom postupku Federacije Bosne i Hercegovine.<sup>2</sup> Kada je u pitanju izvršenje nepokretnosti, ovaj zakon navodi kako se ovo sprovodi zabilježbom izvršenja u zemljišnoj knjizi (katastru), utvrđivanjem vrijednosti nepokretnosti, prodajom nepokretnosti i namirenjem tražioca izvršenja iz iznosa dobijenog prodajom.

Kada je u pitanju izuzimanje pojedinih nepokretnosti od izvršenja, ovaj zakon u članu 79 predviđa kako predmet izvršenja ne može biti poljoprivredno zemljište poljoprivrednika u površini do 5000m<sup>2</sup>). Isti član navodi kako se ovo izuzeće ne odnosi na izvršenje radi ostvarenja novčanih potraživanja obezbjeđenih ugovornim založnim pravom na nepokretnostima (hipotekom).

### **2.2. Hrvatska**

U Hrvatskoj se Zakonom o izvršenju<sup>3</sup> uređuje postupak na osnovu koga sudovi i notari sprovode prinudno ostvarivanje potraživanja po osnovu izvršnih i vjerodostojnih isprava (postupak izvršenja) te postupak na osnovu kog sudovi i notari sprovode obezbjeđenje potraživanja (postupak obezbjeđenja), ukoliko posebnim zakonom nije drugačije određeno.

Što se tiče izvršenja nepokretnosti, ono se u skladu s ovim zakonom u Republici Hrvatskoj sprovodi zabilježbom izvršenja u zemljišnoj knjizi (katastru), utvrđenjem vrijednosti nepokretnosti, prodajom nepokretnosti, te namirenjem iz iznosa dobijenog prodajom.

Kada je u pitanju izuzimanje pojedinih nepokretnosti od izvršenja, ono je predviđeno članom 86 ovog zakona. Naime, u Hrvatskoj predmet izvršenja ne mogu biti poljoprivredno zemljište i pripadajući objekti („gospodarske zgrade“) zemljoradnika u opsegu potrebnom za njegovo izdržavanje i izdržavanje članova njegove uže porodice, te drugih osoba koje je po zakonu dužan izdržavati. Ipak, i u slučaju Hrvatske postoje ograničenja ove odredbe, koja se ne primjenjuje u slučajevima iz člana 72 istog zakona. Pomenuti član navodi kako se dužnik ne može protiviti izvršenju u slučajevima kada je potražilac na osnovu pravnog posla sa dužnikom stekao na nekoj stvari ili pravu založno ili slično pravo radi osiguranja potraživanja čije prisilno ostvarenje traži na tom predmetu, kao i u slučaju da je dužnik tu stvar ili pravo stekao od potražioca koji pokretanjem postupka traži ostvarenje svog potraživanja nastalog u vezi s tim sticanjem.

---

<sup>2</sup> Zakon o izvršnom postupku Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine FBiH“ 32/03, 33/06) [http://www.oss.ba/dokumenti/Zakon\\_o\\_izvrsnom\\_postupku\\_FBIH.pdf](http://www.oss.ba/dokumenti/Zakon_o_izvrsnom_postupku_FBIH.pdf) (pristupljeno 4.3.2016)

<sup>3</sup> Ovršni zakon („Narodne novine“ 112/12, 25/13, 93/14) <http://www.zakon.hr/z/74/Ovr%C5%A1ni-zakon> (pristupljeno 4.3.2016)

### 2.3. Slovenija

U slučaju Republike Slovenije, postupak izvršenja i obezbjeđenja regulisan je Zakonom o izvršenju i obezbjeđenju<sup>4</sup>. Izvršenje nepokretnosti u Sloveniji sprovodi se bilježenjem rješenja o izvršenju u zemljišnoj knjizi (katastru), utvrđivanjem vrijednosti nepokretnosti, prodajom nepokretnosti, i namirenjem povjerilaca iz iznosa dobijenog prodajom.

Kada je u pitanju izuzimanje od izvršenja nepokretnosti, član 177 ovog zakona navodi kako predmet izvršenja ne mogu biti poljoprivredna zemljišta i prateći objekti u vlasništvu zemljoradnika, koji su neophodni za vlastito izdržavanje i za izdržavanje članova njegove uže porodice, kao i drugih lica koja je po zakonu dužan izdržavati. Kao i u ostalim državama obuhvaćenim ovom analizom, ni u Sloveniji se ovo izuzimanje ne primjenjuje na sprovođenje izvršenja novčanih potraživanja obezbijedenih ugovornim založnim pravom na nepokretnosti (hipotekom), ili za plaćanje zemljišnog duga.

### 2.4. Srbija

U Srbiji, postupak izvršenja i obezbjeđenja na osnovu domaće ili strane izvršne ili vjerodostojne isprave regulisan je Zakonom o izvršenju i obezbjeđenju.<sup>5</sup> Ovaj zakon predviđa da se izvršenje novčanog potraživanja na nepokretnosti sprovodi upisom zabilješke rješenja o izvršenju u katastar nepokretnosti, procjenom vrijednosti nepokretnosti, prodajom nepokretnosti i namirenjem izvršnog povjerioca iz prodajne cijene.

Izuzimanje pojedinih nepokretnosti od izvršenja predviđeno je članom 164 ovog zakona, koji predviđa kako poljoprivredno zemljište zemljoradnika površine do 10 ari ne može biti predmet izvršenja, što ne važi ne važi kad se namiruje novčano potraživanje koje je obezbijedeno ugovornom hipotekom ili založnom izjavom.

---

<sup>4</sup> Zakon o izvršbi in zavarovanju („Uradni list RS”, br. 3/07)  
<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?sop=1998-01-2303> (pristupljeno 4.3.2016)

<sup>5</sup> Zakon o izvršenju i obezbeđenju („Sl. glasnik RS”, br. 31/2011, 99/2011 - dr. zakon i 109/2013 – odluka US, 55/2014 i 139/2014) [http://www.paragraf.rs/propisi/zakon\\_o\\_izvršenju\\_i\\_obezbjeđenju.html](http://www.paragraf.rs/propisi/zakon_o_izvršenju_i_obezbjeđenju.html) (pristupljeno 4.3.2016)

## IZVORI INFORMACIJA

Zakon o izvršenju i obezbjeđenju, („Službeni list Crne Gore”, br. 36/11, 28/14)  
<http://www.sluzbenilist.me/PravniAktDetalji.aspx?tag=%7B50DFCDF6-39ED-48A3-96E6-231C862F2AE6%7D> (pristupljeno 7.3.2016)

Zakon o izvršnom postupku Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“ 32/03, 33/06) [http://www.oss.ba/dokumenti/Zakon\\_o\\_izvršnom\\_postupku\\_FBIH.pdf](http://www.oss.ba/dokumenti/Zakon_o_izvršnom_postupku_FBIH.pdf)  
(pristupljeno 4.3.2016)

Ovršni zakon („Narodne novine“ 112/12, 25/13, 93/14)  
<http://www.zakon.hr/z/74/Ovr%C5%A1ni-zakon> (pristupljeno 4.3.2016)

Zakon o izvršbi in zavarovanju („Uradni list Republike Slovenije”, br. 3/07)  
<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?sop=1998-01-2303> (pristupljeno 4.3.2016)

Zakon o izvršenju i obezbeđenju („Službeni glasnik Republike Srbije”, br. 31/2011, 99/2011 - dr. zakon i 109/2013 – odluka Ustavnog Suda, 55/2014 i 139/2014)  
[http://www.paragraf.rs/propisi/zakon\\_o\\_izvršenju\\_i\\_obežbedjenju.html](http://www.paragraf.rs/propisi/zakon_o_izvršenju_i_obežbedjenju.html) (pristupljeno 4.3.2016)