

**IZVRŠENJE NA  
NEKRETNINAMA U  
SVJETLU PROPISA  
IZVRŠNOG,  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG I  
STVARNOG PRAVA U  
BOSNI I HERCEGOVINI**

**REAL ESTATE  
ENFORCEMENT IN  
THE LIGHT OF  
REGULATIONS OF  
DISTRRAINT LAW, LAND  
REGISTRY LAW AND  
PROPERTY LAW IN  
BOSNIA AND  
HERZEGOVINA**

**Prof. dr. Hamid Mutapčić**

*Pravni fakultet Univerziteta u Tuzli*

[hamid.mutapcic@untz.ba](mailto:hamid.mutapcic@untz.ba)

*JEL klasifikacija: K11, K25*

*DOI: 10.14706/DOI21412*

**Sažetak**

Mogućnost izvršenja na izvršenikovom neupisanom pravu na nekretnini uslovljena je pravilnim razumijevanjem nove zakonske definicije načela upisa. Neusaglašenost odredaba materijalnog prava u pogledu dejstva uknjižbe i trenutka u kojem se stiče pravo na nekretnini dovodi do različitih pravnih shvatanja u pravnoj teoriji, što može generirati pojavu neujednačene prakse u primjeni prava. U radu je izvršena analiza odredaba izvršnog, a u vezi s odredbama zemljišnoknjižnog i stvarnog prava, koje predviđaju mogućnost izvršenja na nekretnini koja je u samostalnom posjedu izvršenika, odnosno na nekretnini na kojoj izvršenik ima utvrđeno vanknjižno pravo vlasništva.

**Ključne riječi:** Izvršenje na nekretnini, Samostalan posjed nekretnine, Vanknjižno vlasništvo

## **Abstract**

The possibility of distraint on the enforcement debtor's unregistered right on real estate is conditioned by a correct understanding of the new legal definition of the principle of registration. The inconsistency of the provisions of substantive law regarding the effect of registration and the moment in which the right on real estate is acquired leads to different legal understandings in legal theory, which can generate the emergence of uneven practice in the application of law. This article analyzes the provisions of Distraint Law, and in connection with the provisions of Land registry Law and Property Law, which provide for the possibility of enforcement on real estate that is in the adverse possession of the enforcement debtor, or on the real estate on which the debtor has established unregistered right of ownership.

**Key words:** Enforcement on real estate, Adverse possession of real estate, Unregistered right of ownership

## Uvod

Unazad nekoliko decenija zemljišnoknjižno stanje nekretnina u Bosni i Hercegovini ne odgovara stvarnom pravnom stanju. Često se dešava da upisana osoba u zemljišnoj knjizi nije stvarni vlasnik iz razloga što ona nema i samostalan posjed nekretnine, zbog čega je njen upis samo formalnog karaktera. Nesređeno zemljišnoknjižno stanje generira pojavu različitih pravnih shvatanja u vezi s postupcima u kojima je predmet nekretnina koja je u samostalnom posjedu trećeg lica. Takva shvatanja doprinose pojavi neujednačene prakse u primjeni prava, čime se narušava načelo pravne sigurnosti kao jedno od temeljnih načela pravnog poretka Bosne i Hercegovine.

Jedan od takvih postupaka jeste i izvršni postupak u kojem se

prinudno ostvarivanje povjeriočevog potraživanja ostvaruje prodajom nekretnine koja u zemljišnoj knjizi nije upisana u korist izvršenika. Navedenu pravnu mogućnost predviđaju odredbe izvršnog prava.<sup>34</sup> Međutim, pravilna primjena ovih odredaba uslovljena je pravilnim razumijevanjem odredaba materijalnog prava koje propisuju dejstvo uknjižbe i momenat u kojem se stiču prava na nekretninama. Osnovni preduslov za namirenje povjerioca iz izvršenikovog neupisanog prava na nekretnini jeste da je on (izvršenik) stvarni titular takvog prava, bez obzira da li je njegovo pravo evidentirano u zemljišnoj knjizi ili ne. Svrha izvršnog postupka jeste namirenje dosuđenog potraživanja povjerioca protiv osobe koja je u vjerodostojnoj izvršnoj ispravi označena kao dužnik, ali samo na način da se sredstva osiguraju iz imovine na

---

<sup>34</sup> V. čl. 70. st. 2., a u vezi s čl. 37. Zakona o izvršnom postupku FBiH – ZIP FBiH (Službene novine FBiH 32/03), odnosno

Zakona o izvršnom postupku RS – ZIP RS (Službeni glasnik RS 59/03, 85/03).

kojoj izvršenik ima ustanovljeno pravo vlasništva.

Specifični način evidentiranja nekretnina i prava na nekretninama, kao i momenat u kojem se stiče pravo vlasništva na nekretnini, uslovljava pravilnost i zakonitost provedenog izvršnog postupka. Odredbe Zakona o izvršnom postupku, koji ima status pravnog propisa *lex specialis* u ovakvim postupcima, dozvoljavaju izvršenje i na nekretnini koja je u vanknjižnom vlasništvu izvršenika, ali samo pod uslovom da je, po utvrđenju izvršenikovog prava, ispunjen uslov za promjenu zemljišnoknjižnog stanja.<sup>35</sup> Pri tome je važno imati u vidu dvije pravno relevantne činjenice. Jedna se tiče postojanja izvršenikovog prava na neupisanoj nekretnini, što jasno proizilazi iz navedenih odredaba izvršnog prava. Druga pravno relevantna činjenica u ovakvim postupcima u vezi je sa pravnim

propisima koji imperativno zahtijevaju da stečena subjektivna prava trebaju biti izraz slobodne volje pravnih subjekata. Stoga je za pravilno razumijevanje ovog problema potrebno dovesti u vezu navedene odredbe izvršnog prava s odredbama materijalnog prava koje predviđaju trenutak u kojem se stiče pravo vlasništva na nekretnini. Ovo iz razloga što su uslovi za promjenu zemljišnoknjižnog stanja ispunjeni samo ukoliko je neupisani titular postao vlasnik nekretnine i bez provedene uknjižbe.

U tom slučaju promjena zemljišnoknjižnog stanja u funkciji je neometanog postupka provedbe izvršenja na nekretnini, prije svega zbog upisa zabilježbe izvršenja kao jedne od zakonom propisanih izvršnih radnji. Međutim, ukoliko izvršenik nije ispunio sve materijalne pretpostavke za sticanje prava vlasništva na nekretnini, koja je u njegovom samostalnom, odnosno

---

<sup>35</sup> *Ibid*

samostalnom kvalifikovanom posjedu, onda bi nalog izvršnog suda za upis prava vlasništva u korist izvršenika bio protivan dispozitivnoj naravi pravnih propisa prema kojima se prava stiču voljom pravnih subjekata.

Promjena zemljišnoknjižnog stanja po nalogu suda u takvim okolnostima ne bi bila u gore navedenoj funkciji, već prije svega u funkciji konstituiranja stvarnog prava u korist samostalnog posjednika nekretnine. U radu je izvršena analiza odredaba izvršnog prava koje ukazuju na mogućnost sprovođenja izvršenja na nekretnini koja nije upisana u korist izvršenika, te se ukazuje na okolnosti u kojima su ispunjene pretpostavke za promjenu zemljišnoknjižnog stanja.

Obzirom da odredbe zemljišnoknjižnog i stvarnog prava predviđaju različita rješenja u pogledu uknjižbe i njenog dejstva, što je od esencijalnog značaja za pravilno razumijevanje odredaba

izvršnog prava u vezi s predmetom istraživanja, u radu su prezentirana takva rješenja u kontekstu aktuelnog procesa reforme zemljišnoknjižnog prava, a sve u cilju zauzimanja ispravnog stava po pitanju mjerodavnog prava. Naročito se ukazuje na ulogu i značaj načela povjerenja za sveukupni proces reforme u ovoj oblasti, kao i na zakonsku poziciju ovog načela u novom stvarnom pravu, što je od izuzetnog značaja za pravilno razumijevanje nove zakonske definicije načela upisa, odnosno za utvrđivanje trenutka u kojem samostalni posjednici nekretnina postaju vlasnici nekretnina.

## **Mogućnost izvršenja na izvršenikovom neupisanom pravu**

Da bi se ostvarila svrha pravosnažno okončanog postupka kondemnatornom presudom u situaciji kada dužnik nije dobrovoljno izvršio dosuđenu

obavezu, neophodno je da se na osnovu prijedloga tražioca izvršenja sprovede izvršni postupak nad stvari koja je u vlasništvu izvršenika. Predmet izvršenja mogu biti pokretne i nepokretne stvari, kao i subjektivna građanska prava koja imaju imovinsku vrijednost.

Postupak sprovođenja izvršenja nad nekretninama uslovljen je specifičnim načinom evidentiranja nekretnina i prava na nekretninama, jer se za nosioca prava na nekretnini smatra da je to ona osoba koja je upisana u zemljišnoj knjizi, odnosno u katastar nepokretnosti.<sup>36</sup> Međutim, status vlasnika nekretnine nerijetko ima i ona osoba čije ime nije javno evidentirano u nekoj od navedenih formi upisa nekretnina. Za postupak izvršenja vrlo je važno utvrditi da li su u vrijeme podnošenja prijedloga za izvršenje ispunjene sve

materijalne pretpostavke za konačno sticanje prava vlasništva na neupisanoj nekretnini u korist izvršenika ili ne.

Neujednačena zakonska rješenja materijalnog prava u pogledu uknjižbe i njenog dejstva, generiraju pojavu različitih pravnih shvatanja, što može doprinijeti i pojavi neujednačene prakse u primjeni prava. Stoga se pitanje utvrđivanja mjerodavnog prava u pogledu momenta u kojem se stiču prava na nekretninama nameće kao prethodno pitanje u kontekstu mogućnosti izvršenja na nekretnini koja nije upisana u korist izvršenika, o čemu ćemo više kazati u nastavku ovog rada.

Ranije stvarno pravo pružalo je mogućnost sticanja prava na nekretnini i bez upisa u zemljišnu

---

<sup>36</sup> Stupanjem na snagu Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske (Službeni glasnik Republike Srpske br. 6/12.) praktično se ukida zemljišna knjiga na prostoru ovog

bosanskohercegovačkog entiteta, te se prelazi na sistem jedinstvene evidencije nekretnina.

knjigu,<sup>37</sup> tako da su predmet izvršenja mogle biti i nekretnine koje su u vanknjižnom vlasništvu izvršenika, odnosno nekretnine koje su u zemljišnoj knjizi bile upisane u korist nekog drugog lica.<sup>38</sup> Takođe i ranija sudska praksa ima značajnu ulogu u afirmaciji kategorije vanknjižnog vlasništva. Uvažavajući

---

<sup>37</sup> V. čl. 33. Zakon o svojinsko pravnim odnosima – ZOSPO, Službeni list SFRJ br. 6/1980. i čl. 38. Zakona o vlasničko pravnim odnosima - ZOVO, Službene novine FBiH br. 6/98 i 29/03.

<sup>38</sup> Najčešći vanknjižni način sticanja prava vlasništva na nekretnini jeste dosjelost, pa ćemo u nastavku ovaj način sticanja prava koristiti kao primjer za rasvjetljavanje svih nejasnoća u vezi sa problemom istraživanja ovog rada. Shodno odredbama ranijeg stvarnog prava, dosjeditelj je postajao vlasnik nekretnine u trenutku ispunjenja zakonom propisanih pretpostavki, a ne u trenutku upisa u zemljišnu knjigu. Eventualno provedeni upis proizvodio bi samo deklarativno dejstvo. Prema odredbama novog zemljišnoknjižnog prava za konačno sticanje prava dosjeditelja potrebno je zatražiti i provedbu takvog prava u zemljišnu knjigu. Ispunjenje materijalnih pretpostavki predviđenih stvarnim pravom, te postojanje pravosnažne odluke suda kojom je utvrđeno pravo dosjeditelja, nije dovoljno za sticanje prava vlasništva na nekretnini po osnovu dosjelosti. Time je dosjelost kao način sticanja prava u potpunosti izjednačena sa derivativnim načinom sticanja prava vlasništva na nekretnini. Bez

činjenicu da su zemljišne knjige u velikom broju slučajeva bile netačne i nepotpune, rješavajući pravne sporove nastale usljed višestrukog otuđenja iste nekretnine sudska praksa je permanentno negirala primjenu pravila zemljišnoknjižnog prava i prednost uglavnom davala vanknjižnim titularima.<sup>39</sup>

obzira da li je osnov upisa punovažan ugovor ili pravosnažna sudska presuda, samostalni posjednik postaće vlasnik nekretnine tek u trenutku podnošenja zahtjeva za upis. V. više (o tome): M. Powlakić, Transformacija stvarnog prava u BiH, Sarajevo, 2009, str. 98, M. Powlakić, Reforma zemljišnoknjižnog prava kao dio ukupne reforme građanskog prava, Zbornik radova Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse, Mostar, 2003, str. 244.

<sup>39</sup> „Samo pouzdanjem u zemljišnu knjigu i upisom prava svojine na kupljenoj nepokretnosti, kupac se ne može smatrati jačim u pravu nasuprot ranijem sticaocu koji nepokretnost drži u posedu, ako je prema njemu nastupio osnov za sticanje prava svojine održajem.“ (Odluka Vrhovnog suda Srbije, Rev. 4740/92, navedeno prema S. Vuković, Sudska praksa iz svojinskopravnih odnosa, Beograd, 2003, Poslovni biro, str. 264.) „Lice koje ima pravni osnov sticanja i posed nepokretnosti jače je u pravu od zemljišno-knjižnog imaooca prava svojine.“ (Odluka Vrhovnog suda Vojvodine, Gž. 103/89, Ibid, str. 254.) „Kada se u sporu pojavljuju dva prava na istoj nepokretnosti, i to zemljišno-knjižno pravo i pravo koje proizilazi iz presude, uvek je jači u pravu

Navedena zakonska rješenja, kao i dominantna pravna shvatanja u primjeni prava, značajno su doprinijela destabilizaciji zemljišne knjige i otežanom pravnom prometu nekretnina, što je uslovalo još veću pojavu sudskih sporova ove vrste. U namjeri da osigura zakonske pretpostavke za stabilnu i efikasnu zemljišnu knjigu, usvajanjem zakona o zemljišnim knjigama entitetski zakonodavci započeli su proces reforme zemljišnoknjižnog prava.<sup>40</sup>

---

onaj koji je u posedu imovine.“ (Odluka Vrhovnog suda Srbije, Rev. 120/80, Ibid, str. 257.) „Tužilac koji dokaže da ima pravni osnov sticanja prava vlasništva na nekretnini ima jače pravo od kasnijeg nesavjesnog sticaoca koji je ishodio uknjižbu prava vlasništva.“ (Odluka Vrhovnog suda BiH, Rev. 618/86 od 18.06.1987. godine, Bilten sudske prakse Vrhovnog suda BiH, br. 4/87, str. 15.) „Kupac je dužan prilikom kupovine da provjeri ne samo na osnovu uvida u zemljišnu knjigu ko je vlasnik, nego i u prirodi (na terenu) ko je u posjedu te nekretnine.“ (Odluka Vrhovnog suda Vojvodine, Rev. 272/89, navedeno prema D. Stamenković, Priručnik za upise u zemljišnu knjigu i katastar nepokretnosti, Beograd, 1991, Savremena administracija, str. 59.) „Kod kupovanja nepokretnosti nije

Kada je u pitanju mogućnost izvršenja na izvršenikovom neupisanom pravu, onda je potrebno imati u vidu dvije situacije usljed kojih izvršenik stiče određena prava u pogledu nekretnine. U jednom slučaju radi se o vanknjižno stečenom pravu vlasništva na nekretnini, i to najčešće po osnovu redovne ili vanredne dosjelogosti, dok se u drugom slučaju radi o pravu pretpostavljenog vlasnika, koji je pribavio samostalan posjed nekretnine po osnovu punovažno zaključenog ugovora. Postoje

dovoljno da se kupac osloni samo na zemljišno-knjižno stanje, već je dužan da bi bio savestan, da se interesuje i utvrdi ko i po kom osnovu drži nepokretnost koja je predmet kupoprodaje.“ (Odluka Vrhovnog suda Jugoslavije, Rev. 266/68, od 19. 02. 1969., navedeno prema O. Stanković, M. Orlić, Stvarno pravo, Beograd, 2001, Nomos, str. 339.)

<sup>40</sup> Aktuelni proces reforme zemljišnoknjižnog prava, kao i iskazana intencija zakonodavca u entitetskim zakonima o zemljišnim knjigama, od presudnog je značaja za pravilno razumijevanja nove zakonske definicije načela upisa, što je u vezi s mogućnošću sprovođenja izvršenja na nekretnini koja je u samostalnom posjedu izvršenika, odnosno na nekretnini koja nije upisana u korist izvršenika.



okolnosti u kojima će neupisani titulari imati status vanknjižnog vlasnika nekretnine, bez obzira na postojeću neusaglašenost općih odredaba materijalnog prava. Takođe, odredbe materijalnog prava predviđaju jedinstvena rješenja i u situaciji kada je samostalan posjed nekretnine pribavljen na osnovu punovažno zaključenog ugovora. Za svaku od tih situacija ispunjeni su uslovi za promjenu zemljišnoknjižnog stanja.

Međutim, da bi se mogao sprovesti postupak izvršenja potrebno je utvrditi pravni status izvršenika u pogledu nekretnine koja se nalazi u njegovom samostalnom posjedu. U jednom slučaju izvršenik ima status vanknjižnog vlasnika nekretnine, ali samo ako su pretpostavke za dosjelost ispunjene prije stupanja na snagu novih entitetskih zakona o zemljišnim knjigama, odnosno ako se primjenjuje zakonska definicija načela upisa koju predviđaju odredbe novog stvarnog prava.

U drugom slučaju izvršenik ima status samo samostalnog kvalifikovanog posjednika, odnosno pretpostavljenog vlasnika nekretnine, što znači da pretpostavke za promjenu zemljišnoknjižnog stanja u smislu odredbe člana 70. stav 2., a u vezi s članom 37. ZIP FBiH/RS, nisu ispunjene. U nastavku ćemo kazati nešto više o navedenim okolnostima, a zatim ćemo prezentirati zakonska rješenja zemljišnoknjižnog i stvarnog prava koja tretiraju mogućnost vanknjižnog sticanja prava vlasništva na nekretnini.

## **Mogućnost izvršenja na utvrđenom pravu dosjeditelja koje nije provedeno u zemljišnu knjigu**

Da bi sud dozvolio izvršenje na nekoj nekretnini zahtijeva se da izvršenik bude evidentiran u

zemljišnoj knjizi kao vlasnik te nekretnine. Ovo iz razloga što se za upisanu osobu pretpostavlja da je vlasnik nekretnine, ali i zbog upisa zabilježbe izvršenja, kao jedne od zakonom propisanih izvršnih radnji usljed koje izvršenik stupa u poziciju založnog dužnika.

Shodno odredbama izvršnog prava, sud će dozvoliti izvršenje i na nekretnini koja u zemljišnoj knjizi nije upisana u korist izvršenika, ali samo pod uslovom da su ispunjene pretpostavke za promjenu zemljišnoknjižnog stanja u njegovu korist,<sup>41</sup> i to najčešće na način da postoji pravosnažna

utvrđujuća presuda iz koje proizilazi da je on već stekao pravo vlasništva na nekretnini po osnovu redovne ili vanredne dosjelogosti.<sup>42</sup> Napominjemo da su to okolnosti u kojima izvršenik ima nesporno vanknjižno pravo vlasništva na nekretnini koja u zemljišnoj knjizi nije upisana u njegovu korist. Iako zakon ne predviđa mogućnost upisa izvršenikovog vanknjižnog prava vlasništva po službenoj dužnosti, u pravnoj teoriji postoji jedinstven stav da će sud u takvoj situaciji naložiti upis njegovog vanknjižnog prava, a zatim i upis zabilježbe izvršenja.<sup>43</sup> Promjena zemljišnoknjižnog stanja nekretnine

---

<sup>41</sup> V. čl. 70. st. 2., a u vezi s čl. 37. ZIP FBiH/RS

<sup>42</sup> Obzirom da zemljišnoknjižno i stvarno pravo predviđaju različita rješenja u pogledu uknjižbe kao zakonitog načina sticanja prava vlasništva na nekretnini, mogućnost sprovođenja izvršenja nad nekretninom koja nije upisana u korist dosjeditelja, pri čemu postoji pravosnažna presuda na osnovu koje je utvrđeno da je on ispunio pretpostavke za sticanje prava vlasništva po osnovu redovne ili vanredne dosjelogosti, postoji samo u slučaju da se primjenjuje zakonska definicija načela upisa koju predviđaju odredbe stvarnog prava.

Takođe, takvu mogućnost predviđaju i odredbe zemljišnoknjižnog prava, ali samo ukoliko su pretpostavke za dosjelogost ispunjene prije stupanja na snagu novih entitetskih zakona o zemljišnim knjigama. O ovom problemu više ćemo kazati u nastavku ovog rada.

<sup>43</sup> V. S. Mulabdić, *Građansko procesno pravo*, Grin, Gračanica 2010, str. 509., M. Powlakić, *Neuknjižene nekretnine kao predmet osiguranja kredita u svjetlu novih propisa izvršnog, zemljišnoknjižnog i notarskog prava*, *Godišnjak Pravnog fakulteta u Sarajevu L-2007*, Sarajevo 2007, str. 399.

u takvim okolnostima u funkciji je obezbjeđenja formalnih pretpostavki za provođenje postupka izvršenja na nekretnini. Da bi se obezbijedio upis zabilježbe izvršenja, kao jedne od zakonom propisanih izvršnih radnji, neophodno je da nekretnina bude upisana u korist izvršenika. Stoga, nalog suda za provedbu neupisanog prava u zemljišnu knjigu treba shvatiti kao sprečavanje izvršenika da zloupotrebom prava i nepodnošenjem zahtjeva za upis onemogući provođenje postupka izvršenja na nekretnini koja je u njegovom vanknjižnom vlasništvu.

## **Mogućnost izvršenja na pravu samostalnog kvalifikovanog posjednika**

Uvjeti za promjenu zemljišnoknjižnog stanja ispunjeni

---

<sup>44</sup> S. Mulabdić, Sticanje prava vlasništva na nekretnini polazeći od načela povjerenja u

su i u slučaju kada postoji punovažno zaključen ugovor o prodaji nekretnine na osnovu kojeg izvršenik može podnijeti zahtjev za upis pretpostavljenog prava u njegovu korist. Međutim, smatramo da u tom slučaju nisu ispunjene materijalne pretpostavke za sprovođenje postupka izvršenja iz razloga što u takvim okolnostima izvršenik nema status vanknjižnog vlasnika na nekretnini.

„Kada stvarni zemljišnoknjižni vlasnik na osnovu punovažnog pravnog posla otuđi nekretninu i dobrovoljno je preda u samostalan posjed sticalocu koji iz određenih razloga propusti da izvrši uknjižbu svog prava vlasništva, onda je sticalac stekao pretpostavljeno vlasništvo ili samostalan kvalifikovan posjed.“<sup>44</sup> Kupac će postati vlasnik nekretnine tek u trenutku podnošenja zahtjeva za upis, odnosno nakon proteka

istinitost i potpunost zemljišne knjige, Pravna misao 7-8, Sarajevo 2007, str. 31.-32.

zakonom utvrđenog vremena za redovnu dosjelost. U prvom slučaju radi se o derivativnom, a u drugom o originarnom načinu sticanja prava.

Ukoliko bi sud, u cilju sprovođenja postupka izvršenja, naložio upis prava samostalnog kvalifikovanog posjednika, onda bi to bilo protivno dispozitivnoj naravi pravnih propisa prema kojima se pravo na nekretnini stiće isključivo na osnovu zahtjeva zainteresiranog lica. Smatramo da bi u takvoj situaciji izvršni sud trebao odbaciti prijedlog tražioca izvršenja kao nepotpun iz razloga što je kao predmet izvršenja predložena nekretnina koja nije u vlasništvu izvršenika. U tom pogledu zemljišnoknjižno i stvarno pravo predviđaju identična rješenja.<sup>45</sup>

---

<sup>45</sup> V. čl. 5. Zakona o zemljišnim knjigama FBiH – ZZK FBiH (Službene novine FBiH br. 58/2002, 19/03 i 54/04) i Zakona o zemljišnim knjigama RS – ZZK RS (Službeni glasnik RS br. 74/02, 67/03, 46/04, 109/05 i 119/08), kao i čl. 53. st. 1.

## **Kategorija vanknjižnog vlasništva u svjetlu propisa zemljišnoknjižnog i stvarnog prava**

Kao što smo naveli u prethodnom izlaganju,<sup>46</sup> mogućnost vanknjižnog sticanja prava vlasništva na nekretnini predviđaju samo odredbe stvarnog prava. Odredbe zemljišnoknjižnog prava zahtijevaju provedbu prava u zemljišnu knjigu kao dodatnu materijalnu pretpostavku sticanja stvarnog prava na nekretnini.

Slijedom toga, mogućnost sprovođenja izvršenja na nekretnini koja nije upisana u korist izvršenika, a za koju postoji pravosnažna utvrđujuća presuda iz koje proizilazi

Zakona o stvarnim pravima FBiH (Službene novine FBiH, br. 66/2013) i Zakona o stvarnim pravima RS (Službeni glasnik Republike Srpske, br. 124/08, 58/09.).

<sup>46</sup> V. fusnota 9., str. 6. ovog rada.

da je dosjeditelj ispunio pretpostavke za sticanje prava vlasništva po osnovu redovne ili vanredne dosjelosti, postoji samo u slučaju da se primjenjuje zakonska definicija načela upisa koju predviđaju odredbe stvarnog prava. O navedenom sukobu odredaba zemljišnoknjižnog i stvarnog prava više ćemo kazati u nastavku ovog rada.

## **Mogućnost vanknjižnog sticanja prava vlasništva na nekretnini prema zemljišnoknjižnom pravu**

Stupanjem na snagu novih entitetskih zakona o zemljišnim knjigama započeo je proces reforme zemljišnoknjižnog prava. Među najznačajnija reformska rješenja spadaju odredbe koje predviđaju konstitutivno dejstvo upisa i

mogućnost sticanja prava vlasništva na nekretnini od nevlasnika.<sup>47</sup> Osnovna intencija zakonodavca jeste sprečavanje mogućnosti vanknjižnog sticanja prava vlasništva na nekretnini, te motiviranje neupisanih titulara, koji su ispunili pretpostavke za vanknjižno sticanje prava vlasništva prije stupanja na snagu ovih zakona,<sup>48</sup> da podnošenjem zahtjeva za upis doprinesu usaglašavanju zemljišnoknjižnog i posjedovnog stanja nekretnina. Ukoliko su pretpostavke za dosjelost ispunjene nakon stupanja na snagu ovih zakona, onda Zakon zahtijeva i uknjižbu kao dodatnu materijalnu pretpostavku sticanja prava vlasništva na nekretnini.<sup>49</sup> Bez obzira da li su pretpostavke za dosjelost, koje predviđaju odredbe stvarnog prava, ispunjene prije ili poslije stupanja na snagu zakona o zemljišnim knjigama, treća savjesna lica, koja su pribavila nekretninu od

---

<sup>47</sup> V. čl. 5. i 9. ZZK FBiH/RS

<sup>48</sup> V. čl. 89. st. 1. ZZK FBiH/RS

<sup>49</sup> V. čl. 89. st. 2. ZZK FBiH/RS

upisane osobe u zemljišnoj knjizi, uživaju potpunu pravnu zaštitu. Iz prethodno navedenog može se konstatovati da novo zemljišnoknjižno pravo ne predviđa mogućnost vanknjižnog sticanja prava vlasništva na nekretnini. „Time je sticanje vlasništva osnovom dosjelogosti izjednačeno sa sticanjem vlasništva osnovom pravnog posla“,<sup>50</sup> jer se za konačno sticanje prava pored samostalnog posjeda nekretnine zahtijeva i podnošenje zahtjeva za upis. Takođe možemo konstatovati da Zakon predviđa i prelazno rješenje za prava koja su stečena bez upisa prije njegovog stupanja na snagu. U tom slučaju stečeno pravo vlasništva ostaje na snazi, premda je i tada poželjno zatražiti provedbu prava u zemljišnu knjigu da bi se spriječilo eventualno nastupanje pravnih učinaka načela povjerenja u korist trećih savjesnih lica.

Imajući u vidu prezentirana rješenja zemljišnoknjižnog prava, može se zaključiti da mogućnost sprovođenja izvršenja na nekretnini, koja nije upisana u korist izvršenika, postoji samo u slučaju da je on ispunio pretpostavke za dosjelogost prije stupanja na snagu Zakona o zemljišnim knjigama, te ako su, shodno odredbama izvršnog prava, ispunjene pretpostavke za promjenu zemljišnoknjižnog stanja, odnosno ako postoji pravosnažna deklaratorna presuda kojom je utvrđeno takvo pravo dosjeditelja. U svakoj drugoj situaciji prijedlog tražioca izvršenja trebao bi biti odbačen kao nepotpun iz razloga što izvršenik u pogledu predložene nekretnine ima samo status samostalnog, odnosno samostalnog kvalifikovanog posjednika, a ne i (vanknjižnog) vlasnika nekretnine.

---

<sup>50</sup> V. S. Mulabdić, Derivatívni način sticanja prava vlasništva na nekretnini, Domaća i

strana sudska praksa, Privredna štampa d.o.o. Sarajevo, br. 78/18, str. 9.

## **Mogućnost vanknjižnog sticanja prava vlasništva na nekretnini prema stvarnom pravu**

Jedan od osnovnih uzroka nesređenog zemljišnoknjižnog stanja nekretnina jesu rješenja ranijeg stvarnog prava koja su dopuštala sticanje prava na nekretninama i bez upisa u zemljišnu knjigu.<sup>51</sup> Upravo iz tog razloga u novom zemljišnoknjižnom pravu predviđeno je rješenje prema kojem upis ima konstitutivno dejstvo. Da bi osigurao provedbu neupisanih prava na nekretninama u zemljišne knjige zakonodavac je takođe predvidio i obavezu upisa.<sup>52</sup> Međutim, takvo zakonsko rješenje nije prihvatljivo sa stanovišta pravne nauke, jer pravni subjekti, shodno načelu dispozicije, trebaju samostalno odlučiti hoće li

podnošenjem zahtjeva za upis konstituirati pravo na određenoj nekretnini u svoju korist i time osigurati njegovo apsolutno djelovanje prema svim trećim licima.<sup>53</sup>

Uvažavajući kritike pravne nauke zakonodavac je u novom stvarnom pravu odustao od rješenja koje predviđa obavezu provedbe vanknjižnih prava u zemljišne knjige, ali je takođe odustao i od konstitutivnog dejstva upisa, te predvidio rješenje koje je po svome sadržaju identično rješenju koje je postojalo u ranijem stvarnom pravu.<sup>54</sup> Imajući u vidu aktuelni proces reforme zemljišnoknjižnog prava, ali i detektirane razloge nesređenog zemljišnoknjižnog stanja nekretnina, teško je povjerovati da je cilj ovakvog rješenja afirmacija vanknjižnog prava i napuštanje

---

<sup>51</sup> V. čl. 33. ZOSPO i čl. 38. ZOVO

<sup>52</sup> V. čl. 8. ZZK FBiH/RS

<sup>53</sup> V. M. Povlakić, Novo zemljišnoknjižno pravo u BiH, Pravni savjetnik br. 12/2003, str. 47.

<sup>54</sup> V. čl. 52. st. 1. ZSP FBiH/RS

zemljišnoknjižnog prometa nekretnina, kao što je to bio slučaj u ranijoj sudskoj praksi. Za potpuno razumijevanje nove zakonske definicije načela upisa potrebno je imati u vidu i druga zakonska rješenja, o čemu ćemo više govoriti u nastavku ovog rada. Međutim, kada je u pitanju postupak izvršenja na nekretnini koja nije upisana u korist izvršenika, iz prezentiranog zakonskog rješenja novog stvarnog prava proizilazi da predmet izvršenja mogu biti i takve nekretnine. Ovo iz razloga što neupisani izvršenik ima status vanknjižnog vlasnika nekretnine.

Pravo vlasništva na nekretnini stekao je u trenutku ispunjenja zakonom propisanih pretpostavki za redovnu, odnosno vanrednu dosjelogost. Eventualni upis takvog prava na osnovu pravosnažne utvrđujuće presude proizvodi samo deklarativno dejstvo. U slučaju da vanknjižni titular propusti provedbu prava utvrđenog odlukom suda, a tražilac

izvršenja pokrene postupak izvršenja na takvoj nekretnini, izvršni sud će po službenoj dužnosti naložiti upis izvršenikovog vanknjižnog prava vlasništva u zemljišnu knjigu. To je upravo ona situacija na koju upućuje odredba člana 70. stav 2., a u vezi s odredbom člana 37. ZIP FBiH/RS.

Iz prethodnih izlaganja proizilazi da odredbe zemljišnoknjižnog i stvarnog prava u pogledu uknjižbe kao zakonitog načina sticanja prava vlasništva na nekretnini nisu usaglašene. Utvrdili smo da je momenat sticanja prava vlasništva na nekretnini od izuzetnog značaja za proces sprovođenja izvršenja na nekretnini koja nije upisana u korist izvršenika, jer predmet izvršenja može biti samo ona nekretnina koja je u njegovom vlasništvu. Navedena neusaglašenost odredaba zemljišnoknjižnog i stvarnog prava generira pojavu različitih pravnih



shvatanja,<sup>55</sup> što može doprinijeti i pojavi neujednačene prakse u primjeni prava, jer bi sudovi primjenom načela „*lex specialis*“, odnosno „*lex posterior*“ mogli dati prednost jednom, odnosno drugom zakonu.

Nije nevažno da li će izvršni sud prilikom razmatranja prijedloga o pokretanju izvršnog postupka, kojim se izvršenikovo pravo na nekretnini dokazuje pravosnažnom odlukom suda, primijeniti odredbe zemljišnoknjižnog ili stvarnog prava. U prvom slučaju prijedlog tražioca izvršenja trebao bi biti odbačen kao nepotpun, jer je kao predmet izvršenja predložena nekretnina koja nije u vlasništvu izvršenika, dok bi u drugom slučaju sud trebao prihvatiti takav prijedlog iz razloga što izvršenikovo neupisano pravo vlasništva na nekretnini egzistira i bez njegove provedbe u zemljišnu knjigu. Stoga je rasvjetljavanje ovog

problema i zauzimanje ispravnog stava po pitanju primjene mjerodavnog prava od velike važnosti.

## **Primjena odredaba stvarnog prava kao konačno rješenje problema**

Za zauzimanje ispravnog stava po pitanju sukoba odredaba zemljišnoknjižnog i stvarnog prava u pogledu uknjižbe i njenog dejstva neophodno je imati u vidu načelo povjerenja kao novi originarni način sticanja prava vlasništva na nekretnini, ulogu i značaj ovog načela u procesu reforme zemljišnoknjižnog prava, kao i zakonsku poziciju ovog načela u novim entitetskim zakonima o stvarnim pravima. Pružanjem pravne zaštite trećim savjesnim

---

<sup>55</sup> U pravnoj teoriji postoje shvatanja prema kojima prednost treba dati odredbama zemljišnoknjižnog prava iz razloga što

Zakon o zemljišnim knjigama u ovakvim okolnostima ima status pravnog propisa „*lex specialis*“. V. S. Mulabdić, str. 9.

licima, koji su stekli pravo vlasništva na nekretnini pouzdavajući se u sadržaj zemljišne knjige, zakonodavac reaffirmira načelo upisa i naglašava značaj provedbe neupisanih prava u zemljišne knjige, zbog čega mogućnost vanknjižnog sticanja prava vlasništva na nekretnini gubi svoj praktični značaj.

Vanknjižni titulari ne uživaju više sudsku zaštitu koju su imali u ranijoj sudskoj praksi. Da bi osigurali svoja stečena prava na nekretninama oni trebaju podnijeti zahtjeve za njihovu provedbu u zemljišne knjige. Upravo na takav način doprinosi se uspostavi stabilne i efikasne zemljišne knjige, što i jeste osnovna intencija zakonodavca. Za razliku od zemljišnoknjižnog, u novom stvarnom pravu načelo povjerenja u zemljišnu knjigu ima puno veći značaj. Ovo načelo zastupljeno je u nekoliko odredaba

entitetskih zakona o stvarnim pravima, koje tretiraju različite oblike sticanja stvarnih prava na nekretninama, pri čemu je zakonodavac ukazao na negativne posljedice njegove primjene.<sup>56</sup>

Transformacijom pravnog pravila koje je propisivalo konstitutivno dejstvo uknjižbe i obavezu upisa u pravno pravilo koje predviđa mogućnost sticanja vanknjižnog vlasništva koje će biti konačno i sigurno tek nakon što se provede u zemljišnu knjigu, na isti način osiguravaju se zakonske pretpostavke za provedbu vanknjižno stečenih prava na nekretninama. Stoga je naglašena veza između načela povjerenja i načela upisa u novom stvarnom pravu od esencijalnog značaja za pravilno razumijevanje nove zakonske definicije načela upisa i za zauzimanje ispravnog stava po

---

<sup>56</sup> V. čl. 43. st. 2., 47. st. 2. tač. 2., 52. st. 2., 55. st. 1., 56. st. 1. i 2., 57., 202., 208., 211., 230. st. 4., 271., 279. st. 4. i 306. st. 5. ZSP FBiH i čl. 43. st. 2., 47. st. 2. tač. 2., 52. st.

2., 55. st. 1., 56. st. 1. i 2., 190., 196., 199., 218. st. 4., 259., 267. st. 4. i 294. st. 5. ZSP RS

pitanju kolizije odredaba stvarnog i zemljišnoknjižnog prava u pogledu ovog načela.

Može se zaključiti da je stupanjem na snagu novih entitetskih zakona o stvarnim pravima prestala da važi odredba zemljišnoknjižnog prava koja je propisivala konstitutivno dejstvo upisa za pravo kod kojeg je pravni osnov sticanja pravosnažna odluka suda. Takođe je derogirana i odredba koja je propisivala obavezu upisa vanknjižno stečenih prava na nekretninama, pa je prepušteno vanknjižnim titularima da pod prijetnjom gubitka neupisanog prava samostalno odlučuju o njegovoj provedbi u zemljišnu knjigu.

Poništenjem pravnih pravila o konstitutivnosti i obavezi upisa, te davanjem većeg značaja načelu povjerenja u zemljišnu knjigu, obezbijeđene su zakonske pretpostavke za unapređenje zemljišnoknjižnog sistema evidentiranja nekretnina i prava na

nekretninama. Iako je zakonodavac predvidio istu definiciju načela upisa kao i u ranijem stvarnom pravu i time ponovo predvidio mogućnost vanknjižnog sticanja prava na nekretnini, to ne znači da će neupisani titulari uživati apsolutnu sudsku zaštitu u odnosu na kasnije sticaoce, kao što je to bio slučaj u ranijoj sudskoj praksi. Pružanjem pravne zaštite kasnijim sticaocima, koji su stekli pravo na nekretnini pouzdavajući se u sadržaj zemljišne knjige, pred vanknjižne titulare postavlja se dužnost odgovornijeg odnosa prema njihovim neupisanim pravima. Da bi bili sigurni u svoja vanknjižno stečena prava oni trebaju zatražiti njihovu provedbu u zemljišnu knjigu. Shodno dispozitivnoj naravi pravnih pravila prema kojima stečena prava trebaju biti izraz slobodne volje pravnih subjekata, takav zahtjev treba i mora biti samo rezultat samostalne odluke vanknjižnih titulara, što je jedini po zakonu ispravan način za uspostavu stabilne i efikasne zemljišne knjige.

Nakon što smo utvrdili mjerodavno pravo u pogledu trenutka u kojem se stiče pravo na nekretnini, možemo zaključiti da ne postoje zakonske smetnje za sprovođenje izvršenja na nekretnini koja nije upisana u korist izvršenika. Zakon dopušta sticanje prava vlasništva na nekretnini i bez njegove provedbe u zemljišnu knjigu, što znači da je za pokretanje postupka izvršenja na izvršenikovo neupisanoj nekretnini dovoljno da tražilac izvršenja dostavi pravosnažnu presudu kojom je utvrđeno pravo vlasništva u korist izvršenika kao dosjeditelja.

To su upravo okolnosti na koje upućuju odredbe izvršnog prava, iz kojih proizilazi da je moguće izvršenje i na nekretnini koja je u vanknjižnom vlasništvu izvršenika, ali pod uslovom da su, po utvrđenju izvršenikovog prava, ispunjeni uslovi za promjenu zemljišnoknjižnog stanja. U takvim okolnostima izvršni sud će po službenoj dužnosti naložiti upis

utvrđenog izvršenikovog prava vlasništva na nekretnini, kao i upis zabilježbe izvršenja.

## **Zaključak**

Stupanjem na snagu novih entitetskih zakona o stvarnim pravima derogirana je odredba zemljišnoknjižnog prava koja je propisivala konstitutivno dejstvo upisa za prava kod kojih je pravni osnov sticanja pravosnažna odluka suda. Iz toga proizilazi da će dosjeditelj postati vlasnik nekretnine u trenutku ispunjenja zakonom propisanih pretpostavki, a ne u trenutku podnošenja zahtjeva za upis.

Stoga, predmet izvršenja može biti i nekretnina koja je u vanknjižnom vlasništvu izvršenika, ali samo ukoliko su ispunjene pretpostavke za promjenu zemljišnoknjižnog stanja, tj. ukoliko tražilac izvršenja dokaže da je pravosnažnom odlukom suda

utvrđeno pravo vlasništva na nekretnini u korist izvršenika kao dosjeditelja. U takvim okolnostima izvršni sud će naložiti upis izvršenikovog prava u zemljišnu knjigu. Navedeni način upisa vanknjižnog prava izvršenika u funkciji je neometanog postupka provedbe izvršenja na nekretnini, prije svega zbog upisa zabilježbe izvršenja kao jedne od zakonom propisanih izvršnih radnji.

Pretpostavke za promjenu zemljišnoknjižnog stanja ispunjene su i u slučaju kada je sticalac pribavio samostalan posjed nekretnine na osnovu punovažnog kupoprodajnog ugovora, ili nekog drugog kauzalnog pravnog posla, u kojem postoji saglasnost vlasnika za zemljišnoknjižni prenos prava. Međutim, u takvim okolnostima promjena zemljišnoknjižnog stanja isključivo je u dispoziciji sticaoca iz razloga što odredbe zemljišnoknjižnog i stvarnog prava predviđaju konstitutivno dejstvo upisa za prava kod kojih je pravni

osnov njihova sticanja punovažan pravni posao. Ukoliko bi izvršni sud u takvim okolnostima ipak naložio upis prava u korist izvršenika, onda bi to bilo protivno dispozitivnoj naravi pravnih propisa prema kojima se prava stiču voljom pravnih subjekata, jer bi takav nalog bio, prije svega, u funkciji konstituiranja stvarnog prava u korist samostalnog posjednika nekretnine. U takvim okolnostima izvršni sud treba odbaciti prijedlog tražioca izvršenja kao nepotpun, jer izvršenik u pogledu predložene nekretnine ima status samo samostalnog, odnosno samostalnog kvalifikovanog posjednika, a ne i (vanknjižnog) vlasnika nekretnine.

## **Korištena literatura**

- Bilten sudske prakse Vrhovnog suda BiH, br. 4/87.
- D. Stamenković, Priručnik za upise u zemljišnu knjigu i katastar nepokretnosti, Savremena administracija, Beograd 1991.
- M. Povlakić, Neuknjižene nekretnine kao predmet osiguranja kredita u svjetlu novih propisa izvršnog, zemljišnoknjižnog i notarskog prava, Godišnjak Pravnog fakulteta u Sarajevu L-2007, Sarajevo 2007.
- M. Povlakić, Novo zemljišnoknjižno pravo u BiH, Pravni savjetnik br. 12/2003.
- M. Povlakić, Reforma zemljišnoknjižnog prava kao dio ukupne reforme građanskog prava, Zbornik radova Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse, Mostar, 2003.
- M. Povlakić, Transformacija stvarnog prava u BiH, Sarajevo, 2009.
- O. Stanković, M. Orlić, Stvarno pravo, Nomos, Beograd 2001.
- S. Mulabdić, Derivatívni način sticanja prava vlasništva na nekretnini, Domaća i strana sudska praksa, Privredna štampa d.o.o. Sarajevo, br. 78/18.
- S. Mulabdić, Sticanje prava vlasništva na nekretnini polazeći od načela povjerenja u istinitost i potpunost zemljišne knjige, Pravna misao 7-8, Sarajevo 2007.
- S. Vuković, Sudska praksa iz svojinskopравnih odnosa, Beograd, 2003.
- S. Mulabdić, Građansko procesno pravo, Grin, Gračanica 2010.

## **Legislativa**

- Zakon o izvršnom postupku FBiH, Službene novine FBiH 32/03.
- Zakon o izvršnom postupku RS, Službeni glasnik RS 59/03, 85/03.
- Zakon o premjeru i katastru Republike Srpske, Službeni glasnik Republike Srpske br. 6/12.
- Zakon o svojinsko pravnim odnosima, Službeni list SFRJ br. 6/1980.
- Zakon o vlasničko pravnim odnosima, Službene novine FBiH br. 6/98 i 29/03.
- Zakon o zemljišnim knjigama FBiH, Službene novine FBiH br. 58/2002, 19/03 i 54/04. Zakon o zemljišnim knjigama RS, Službeni glasnik RS br. 74/02, 67/03, 46/04, 109/05 i 119/08.
- Zakon o stvarnim pravima FBiH, Službene novine FBiH, br. 66/2013.
- Zakon o stvarnim pravima RS, Službeni glasnik Republike Srpske, br. 124/08, 58/09.