

BOSNA I HERCEGOVINA
APELACIJSKI SUD BRČKO DISTRIKTA
BOSNE I HERCEGOVINE
Broj: 96 o Ip 096163 22 PŽ
Brčko, 19.12.2022. godine

Apelacijski sud Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, u vijeću sastavljenom od sudaca Maide Kovačević kao predsjednika vijeća, Roberta Jovića i Srđana Nedića kao članova vijeća, u ovršnom predmetu tražitelja ovrhe BBI Bosna Bank International d.d. Sarajevo, zastupana po zakonskom zastupniku direktoru A.B., protiv ovršenika „MIJAS TRADE“ d.o.o. trgovinsko i uslužno preduzeće Brčko, zastupanog po opunomoćeniku Milenku Marjanoviću, odvjetniku iz Brčkog, radi naplate duga u iznosu od 246.852,86 KM, odlučujući o žalbi ovršenika izjavljenoj protiv rješenja Osnovnog suda Brčko distrikta Bosne i Hercegovine broj 96 o Ip 096163 19 Ip 2 od 23.5.2022. godine, na sjednici vijeća održanoj dana 19.12.2022. godine, donio je sljedeće

R J E Š E N J E

Žalba ovršenika „MIJAS TRADE“ d.o.o. Brčko se odbija i rješenje Osnovnog suda Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, broj 96 o Ip 096163 19 Ip 2 od 23.5.2022. godine, POTVRĐUJE.

Obrazloženje

Rješenjem o dosudi Osnovnog suda Brčko distrikta Bosne i Hercegovine broj 96 o Ip 096163 19 Ip 2 od 23.5.2022. godine (u daljnjem tekstu: rješenje o dosudi ili ožalbeno rješenje), stavkom I dispozitiva, utvrđeno je da su nekretnine ovršenika „MIJAS TRADE“ d.o.o. trgovinsko i uslužno preduzeće Brčko, upisane u z.k. uložak ... k.o. U. označene kao k.č. broj 586/2 „Ć.“ površine od 695 m² koju čine dvorište u površini od 500 m², šuma III klase u površini od 4 m², pomoćna zgrada „2“ u površini 37 m², stambeno poslovna zgrada „1“ u površini od 154 m² i k.č. 587/2 „Nj.“ koju čini njiva V klase u površini od 258 m², prodane kupcu – založnom vjerovniku, BBI Bosna Bank International d.d. Sarajevo, za iznos od 67.030,55 KM. Stavkom II dispozitiva istog rješenja, određeno je da se predmetne nekretnine, nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi, predaju kupcu, a zemljišno-knjižnom uredu Osnovnog suda Brčko distrikta Bosne i Hercegovine je naloženo da po pravomoćnosti rješenja o dosudi izvrši upis promjene vlasništva na nepokretnostima iz stavka I rješenja u korist kupca BBI Bosna Bank International d.d. Sarajevo sa pravom vlasništva 1/1, te brisanje založnih prava upisanog na tim nepokretnostima.

Protiv navedenog rješenja, ovršenik „MIJAS TRADE“ d.o.o. Brčko (u daljnjem tekstu: ovršenik) je izjavio žalbu u kojoj je istakao da je nekretnina prodana, a da sud ožalbenim rješenjem nije utvrdio kolika je tržišna vrijednost nekretnine, odnosno da

je nekretnina prodana za cijenu od 67.030,55 KM, a da ne postoji utvrđena činjenica o početnoj utvrđenoj vrijednosti predmetnih nekretnina, te da se ne može utvrditi da li je predmetna nekretnina prodana za iznos manji ili veći od jedne trećine od utvrđene vrijednosti nekretnine kako to propisuje članak 110. stavak (4) Zakona o ovršnom postupku. Dalje navodi da s obzirom da je predmetnu nekretninu kupio tražitelj ovrhe koji je ujedno i založni vjerovnik, ovršenik se pozvao na odluke Ustavnog suda Bosne i Hercegovine broj AP-4380/13 od 22.12.2016. godine (objavljenoj u „Službeni glasnik Bosne i Hercegovine“ broj 10/17) i odluku broj U 3/16 od 1.12.2016. godine (objavljenoj u „Službeni glasnik Bosne i Hercegovine“ broj 1/17), u kojem je isti zauzeo pravno stajalište da redovni sudovi trebaju praviti razliku između situacija kada se na licitaciji pojavi samo tražitelj ovrhe (kao založni vjerovnik), koji je postao vlasnik nekretnine kupovinom iste u odnosu na situaciju kada na licitaciji treća osoba kupi založenu nekretninu. Uslijed toga, tražitelj ovrhe je nekretninu, čija je procijenjena vrijednost 201.091,67 KM, kupio za 67.030,55 KM, te se time očekuje da će se njegovo potraživanje u ovršnom postupku umanjiti samo za taj iznos, a da će moći tražiti nastavak ovog ovršnog postupka za razliku svog potraživanja i iznosa za koji je nekretnina kupljena.

U odgovoru na žalbu BBI Bosna Bank International d.d. Sarajevo (u daljnjem tekstu: tražitelj ovrhe) je istakao da je žalba ovršenika „apsolutno“ neosnovana, iz razloga što Zakonom o ovršnom postupku sud nije u obvezi da u dispozitiv rješenja o dosudi nekretnine navede utvrđenu vrijednost nekretnine. Dalje ističe da su navodi ovršenika da je prvostupanjski sud trebao postupiti sukladno sa odlukama Ustavnog suda, paušalni, irelevantni i „usmjereni na odugovlačenje postupka“, jer prvostupanjski sud još uvijek nije donio Rješenje o namirenju iz kojeg bi se utvrdilo za koji iznos je tražitelj ovrhe u konkretnom slučaju namiren, te također smatra da je, obzirom na to da je zbog neuredne dostave ovršeniku prvostupanjski sud rješenje o dosudi objavio na oglasnoj ploči suda, žalba ovršenika nepravovremena, jer je protekao rok od 8 dana od dana isteka roka kada se pismeno smatra dostavljenim.

Nakon što je ispitao prvostupanjsko rješenje u smislu odredbe članka 330. u svezi sa člankom 345. Zakona o parničnom postupku Brčko distrikta Bosne i Hercegovine („Službeni glasnik Brčko distrikta Bosne i Hercegovine“ broj 8/09, 52/10 i 27/14, u daljnjem tekstu: Zakon o parničnom postupku ili ZPP), a u svezi sa odredbom članka 23. stavak (1) Zakona o ovršnom postupku Brčko distrikta Bosne i Hercegovine („Službeni glasnik Brčko distrikta Bosne i Hercegovine“ broj 39/13, u daljnjem tekstu: Zakon o ovršnom postupku ili ZOP), ovaj sud je ocijenio da žalba ovršenika pravovremena ali da nije osnovana pa je odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja iz razloga koji slijede.

Prije svega nema mjesta navodima tražitelja ovrhe iz odgovora na žalbu da je žalba ovršenika nepravovremena iz razloga što ista nije izjavljena u roku od 8 (osam) dana od dana isteka trodnevnog roka od kada je rješenje o dosudi objavljeno na oglasnoj ploči u smislu odredbe članka 114. stavak (4) ZOP-a.

Naime, točni su navodi tražitelja ovrhe da je prvostupanjski sud rješenje o dosudi istakao na oglasnoj ploči dana 15.7.2022. godine, zbog čega se, u smislu odredbe članka 114. stavak (4) ZOP-a (odredba koja je važila do izmjena 2021. godine), smatra da je istekom roka od tri dana od dana isticanja na oglasnoj ploči,

isto dostavljeno svim osobama kojima se dostavlja zaključak o prodaji odnosno svim sudionicima u nadmetanju. U konkretnom slučaju, trodnevni rok ističe 18.7.2022. godine, kada, po mišljenju tražitelja ovrhe, počinje rok od 8 (osam) dana za izjavljivanje žalbe.

Međutim, iako odredba stavka (4) članka 114. ZOP-a (bez izmjena iz 2021. godine) odista ne poznaje obvezu suda da rješenje o dosudi dostavlja sudionicima postupka, osim isticanja na oglasnoj ploči, o predmetnom propustu zakonodavca je Ustavni sud Bosne i Hercegovine već raspravljao u predmetu broj U-7/17 (u svezi identične odredbe u Zakonu o ovršnom postupku Republike Srpske). U navedenom predmetu, Ustavni sud Bosne i Hercegovine je, u relevantnom dijelu (paragraf 32.) naveo „... da je isticanje rješenja o dosudi na oglasnoj ploči suda, zapravo, neizvjesni događaj za koji nije određen precizan nadnevak kada će se dogoditi. Zbog te neizvjesnosti kada će rješenje o dosudi biti oglašeno na oglasnoj ploči suda, prema mišljenju Ustavnog suda, na zainteresirane osobe je stavljen prekomjeran teret u osiguranju procesnih garancija za izjavljivanje propisanog pravnog lijeka. Stoga, kako je nesporno utvrđeno da u spornoj odredbi nema elemenata koji bi učinili izvjesnim vrijeme oglašavanja ili propisivanja da će ono biti određeno na drugi odgovarajući način, Ustavni sud je ... zaključio da sporna odredba nije sukladna članku 6. stavak 1. Europske konvencije u smislu osiguranja procesnih garancija za izjavljivanje pravnog lijeka“ (vidi Odluka o dopustivosti i meritumu broj U-7/17 od 30.11.2017. godine).

Slijedom navedenog, a kako je ovršenik žalbu izjavio u roku od osam dana od dana prijema pismenog otpavka rješenja o dosudi (rješenje uručeno dana 1.8.2022. godine a žalba izjavljena 8.8.2022. godine), to ovaj sud uz izravnu primjenu članka 6. stavak (1) Europske konvencije o ljudskim pravima i temeljnim slobodama a u svezi sa članom 114. stavak (4) ZOP-a, žalbu ovršenika cijeni za pravovremenom.

Dalje, rješenjem o ovrsi Osnovnog suda Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, broj 96 o Ip 096163 16 Ip od 14.12.2018. godine određena je ovrha na prijedlog tražitelja ovrhe protiv na temelju ovršne isprave – otpavka originala u svrhu ovrhe (izdatog 17.2.2016. godine pod poslovnim brojem OPU-142/16) bilježnički obrađenog Ugovora o zasnivanju hipoteke broj OPU-840/08 od 27.8.2008. godine radi namirenja potraživanja iz Ugovora o finansiranju hipotekarne stanogradnje broj 08-4-41/08 od 19.8.2008. godine, u iznosu od 246.852,86 KM, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama, počev od 14.3.2016. godine pa do namirenja i troškova ovršnog postupka u iznosu od 1.900,00 KM. Ovrha je određena na nekretninama ovršenika upisanim u zk. uložak broj ..., k.o. U. – označene kao k.č. broj 586/2 „Ć.“ ukupne površine 695 m², dvorište površine 500 m², šuma III klase površine 4 m², pomoćna zgrada 2 - površine 37 m², stambeno poslovna zgrada 1 - površine 154 m² i k.č. 587/2 „Nj.“, njiva V klase ukupne površine 258 m², zabilježbom ovrhe u zemljišnim knjigama, utvrđivanjem vrijednosti, prodajom nekretnina i namirenjem tražitelja ovrhe iz iznosa dobijenog prodajom.

Po pravomoćnosti navedenog rješenja (o ovrsi) prvostupanjski sud je dana 27.7.2020. godine donio zaključak o prodaji, kojim je, na temelju procjene stalnog sudskog vještaka građevinske struke Gorana Novakovića od 17.6.2020. godine, na koju stranke nisu imale primjedbi, utvrdio da je ukupna vrijednost predmetne nekretnine 201.091,67 KM, te odredio način i uvjete prodaje (javnom licitacijom i da

se nekretnina na prvom ročištu za javnu licitaciju ne može prodati ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti), kao i vrijeme i mjesto prodaje (9.9.2020. godine u 10:45 sati u zgradi suda).

S obzirom da nepokretnosti nisu prodane na prvom ročištu, prvostupanjski sud je zaključkom od 10.9.2020 godine zakazao drugo ročište za prodaju za dan 14.10.2020. godine i tim zaključkom odredio da nepokretnosti na drugom ročištu ne mogu biti prodane za manje od jedne trećine vrijednosti utvrđene zaključkom o prodaji.

Na drugom ročištu za prodaju nepokretnosti (koje se održalo 21.3.2021. godine, uslijed odgađanja) tražitelj ovrhe je kao jedini ponuđač dao ponudu za kupovinu predmetnih nepokretnosti u iznosu od 67,030,55 KM, a što predstavlja iznos od 1/3 utvrđene vrijednosti nepokretnosti, zbog čega je prvostupanjski sud sukladno sa odredbom članka 111. stavak (6) ZOP-a, donio zaključak o prodaji nepokretnosti tražitelju ovrhe kao najpovoljnijem ponuđaču.

Kako je nepokretnosti kupio tražitelj ovrhe po cijeni nižoj od visine potraživanja čija je naplata u ovom postupku dozvoljena, zbog čega nije bio u obvezi položiti cijenu, prvostupanjski sud je sukladno sa odredbom članka 114. stavci (2) i (3) u svezi sa člankom 113. stavak (8) ZOP-a, pobijanim rješenjem nepokretnosti dosudio tražitelju ovrhe kao kupcu i odredio da mu se nepokretnost preda, te istodobno naložio zemljišno-knjižnom uredu prvostupanjskog suda da po pravomoćnosti rješenja o dosudi izvrši upis promjene vlasništva i brisanje upisanih založnih prava.

Odluka prvostupanjskog suda je pravilna.

Naime, odredbom članka 114. stavci (1) i (2) ZOP-a je propisano da nakon polaganja cijene, sud rješenjem dosuđuje nepokretnost kupcu (rješenje o dosudi) (stavak 1). Rješenjem iz stavka (1) ovog članka, sud određuje da se nepokretnost preda kupcu, a Zemljišnoknjižnom uredu prvostupanjskog suda da se izvrši upis promjene vlasništva, te brišu prava trećih osoba za koju je to rješenjem određeno.

Dakle, iz gore navedenih odredbi, rješenje o dosudi se značajnim ukazuje za nekoliko pitanja i to da se ovim rješenjem vrši dosuda nepokretnosti kupcu, određuje da se nepokretnosti predaju kupcu i vrši provođenje odgovarajućih zemljišnoknjižnih upisa, slijedom čega se navodi ovršenika u kojima se poziva na odluke Ustavnog suda glede pravljenja razlike kad se na javnoj licitaciji pojavi samo tražitelj ovrhe (kao založni vjerovnik) u odnosu na situaciju kada na javnoj licitaciji treća osoba kupi založenu nekretninu baš kao i navodi ovršenika o namirenju tražitelja ovrhe, ukazuju kao neutemeljeni. Naime, ovaj sud podsjeća da se tek na ročištu za diobu cijene (iznosa dobijenog prodajom) reguliranog odredbom članka 129. stavak (1) ZOP-a, može raspravljati o namirenju tražitelja ovrhe i drugih osoba koja postavljaju zahtjev za namirenje (stavak (4) istog članka), dok se žalba zbog nezadovoljstva odlukom suda o namirenju može izjaviti samo na rješenje o namirenju (članak 130. stavak (5) ZOP-a). Obzirom da ročište za diobu cijene (iznosa dobijenog prodajom) još uvijek nije ni održano (za takvu procesnu odluku suda je neophodna prethodna pravomoćnost rješenja o dosudi, a što nije situacija u konkretnom slučaju), to se žalbeni navodi ovršenika glede namirenja ukazuju i kao preuranjeni.

Na kraju, neutemeljeni su i navodi ovršenika da sud ožalbenim rješenjem nije utvrdio kolika je tržišna vrijednost nekretnine, odnosno da su nekretnine prodane za cijenu od 67.030,55 KM, a da ne postoji utvrđena činjenica o početnoj utvrđenoj vrijednosti predmetnih nekretnina, te da se ne može utvrditi da li su predmetne nekretnine prodane za iznos manji ili veći od jedne trećine od utvrđene vrijednosti nekretnina. Kako proizilazi iz stanja spisa predmeta, prvostupanjski sud je zaključkom od 27.7.2020. godine u stavku I utvrdio na temelju procjene stalnog sudskog vještaka građevinske struke Gorana Novakovića od 17.6.2020. godine da je tržišna vrijednost predmetnih nekretnina 201.091,67 KM, a koji zaključak je ovršenik zaprimio 30.7.2020. godine, pa kada je to tako, onda nema mjesta žalbenim navodima ovršenika ni u ovom dijelu.

Slijedom navedenog, valjalo je žalbu ovršenika odbiti i pobijano rješenje potvrditi, na temelju članka 357. stavak (1) točka (b) ZPP-a, u svezi sa člankom 23. stavak (1) ZOP-a.

PREDSJEDNICA VIJEĆA

Maida Kovačević