

Dr. sc. Anisa RUHOTINA
Viša asistentica
Univerzitet u Sarajevu – Pravni fakultet
a.ruhotina@pfsa.unsa.ba

UDK 347.952(497.6):347.23
347.952:342.72/.73
Rad stigao: 11. svibnja 2026.
Rad prihvaćen: 5. lipnja 2026.
Izvorni znanstveni rad

IZUZIMANJE OD IZVRŠENJA NA NEKRETNINAMA U PRAVU FEDERACIJE BOSNE I HERCEGOVINE – NOVINE, IZAZOVI PRIMJENE I RIZICI ZLOUPOTREBE

Sažetak: Najznačajnija novina koju donosi Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o izvršnom postupku FBiH iz 2025. godine, pored ukidanja trećeg ročišta za prodaju nekretnine, tiče se izuzimanja od izvršenja na nekretninama. Dok su prethodna zakonska rješenja bila poprilično restriktivna i propisivala da je od izvršenja izuzeto samo poljoprivredno zemljište do 5000 m², izmjenama i dopunama iz 2025. godine u FBiH bitno su proširena izuzimanja od izvršenja na nekretninama. Tako je od izvršenja izuzeta i nekretnina koja predstavlja jedini dom izvršenika, kao i nekretnina izvršenika, ukoliko je ukupna visina potraživanja iz izvršne ili vjerodostojne isprave manja od 1/3 tržišne vrijednosti nepokretnosti.

Razlozi za donošenje ovih izmjena leže u potrebi osiguranja djelotvornije zaštite prava na dom i prava na imovinu. Međutim, način na koji je ova zaštita normativno oblikovana otvara niz dilema. Naime, u zakon koji ne sadrži ni načelnu odredbu o zaštiti izvršenika, izmjenama i dopunama iz 2025. godine uvodi se širok i gotovo apsolutan model zaštite izvršenika putem izuzimanja od izvršenja nekretninama, što ukazuje na normativni diskontinuitet i nedostatak sistemskog pristupa. Ovakvo normativno rješenje, koje gotovo utopijski štiti izvršenika kroz široko postavljene odredbe o izuzimanju od izvršenja, u ovom obliku ne postoji u entitetu RS i u BDBiH, niti u većini pravnih sistema zemalja bivše Jugoslavije.

Slijedom navedenog, cilj rada je analizirati nova zakonska rješenja o izuzimanju nekretnina od izvršenja u pravu FBiH, sagledati njihove praktične implikacije te ukazati na izazove u njihovoj primjeni, uključujući i potencijalne rizike zloupotrebe.

Ključne riječi: izuzimanje od izvršenja, izvršenje na nekretninama, zaštita izvršenika, pravo na dom, srazmjernost.

1. Uvod

Jedan od ključnih instrumenata kojim se osigurava zaštita izvršenika kod izvršenja radi naplate novčanog potraživanja jeste institut izuzimanja i ograničenja od izvršenja.¹ Pravila o izuzimanju i ograničenju izvršenja predstavljaju zakonski utemeljene mjere socijalne i ekonomske zaštite, kojima se nastoji spriječiti da izvršenje dovede do

¹ O terminološkom razgraničenju pojmova izuzimanja i ograničenja izvršenja vidjeti: DIKA, M., Građansko ovršno pravo, I knjiga: Opće građansko ovršno pravo, Narodne novine, Zagreb, 2007., str. 164–165.