

Dr. sc. Dinka ŠAGO, izvanredna profesorica
Pravni fakultet Sveučilišta u Splitu,
dsago@pravst.hr

UDK: 347.952 (497.5)
Primljeno: 11. travnja 2022.
Prihvaćeno 22. travnja 2022.
Izvorni znanstveni rad

Rebeka MILANOVIĆ, mag. iur.*
rebeka.milanovic@osst.pravosudje.hr

OVRHA NA NEKRETNINAMA U ZAKONODAVSTVU REPUBLIKE HRVATSKE

Sažetak: U radu se analiziraju pojedina rješenja Ovršnog zakona kroz Novele iz 2014., 2017. i 2020. godine o postupku ovrhe na nekretnini u odnosu na zaštitu ovršenika fizičke osobe te nekretnine u kojoj stanuje i koja je nužna za zadovoljenje njegovih osnovnih životnih potreba i osoba koje je po zakonu obvezan uzdržavati. Raspravlja se i o posebnim uvjetima za određivanje ovrhe na nekretninama, uzimajući u obzir i različita shvaćanja koja su se javila u sudskoj praksi u odnosu na pojedina otvorena pitanja. S obzirom da je jedna od najvećih novosti u Ovršnom zakonu, prodaja nekretnine putem Financijske agencije, u radu se obrađuje postupak prodaje nekretnine u Agenciji, Očevidnik nekretnina koje se prodaju u ovršnom postupku te podzakonski akt koji se primjenjuje prilikom provedbe ovrhe na nekretnini kod Financijske agencije.

Glavne riječi: ovrha, nekretnina, Ovršni zakon, vrijednosni kriterij, test razmjernosti.

1. Uvod

Ovršni zakon (dalje: OZ)¹ iz 2012. godine je položaj i zaštitu ovršenika u postupku ovrhe na nekretnini, sadržajno jednako uredio kao i OZ-u iz 1996., sve do donošenja Zakona o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona² 2014. godine (dalje: ZIDOZ/14). ZIDOZ/14 objavljen je u „Narodnim novinama“ dana 31. srpnja 2014., te je djelomično stupio na snagu dana 1. rujna 2014. iz razloga što je stupanje na snagu određenih članaka bilo odgođeno pa su stupili na snagu tek 1. siječnja 2015. Tako su među pravilima, čije je stupanje na snagu djelomično odgođeno, bila pretežito ona koja uređuju upravo ovrhu na nekretnini, konkretno, prodaju nekretnine putem elektroničke javne dražbe kod Financijske agencije (u daljnjem tekstu: Agencija). Tim izmjenama i dopunama je ponovno propisano sudjelovanje ovlaštenog sudskog vještaka ili procjenitelja pri utvrđivanju vrijednosti nekretnine (čl. 92. OZ-a) te je najniža prodajna cijena nekretnine na prvoj elektroničkoj dražbi propisana u iznosu od četiri petine (4/5) utvrđene vrijednosti nekretnine (čl. 102. st. 1. OZ/12), dok se na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi nekretnina ne može prodati ispod tri petine (3/5) utvrđene vrijednosti nekretnine (čl. 102. st. 1. i 2. OZ-a). Što se pak tiče zaštite ovršenika kao fizičke osobe, ZIDOZ/14 unosi važne novine zbog zaštite nekretnine u kojoj ovršenik stanuje i koja je nužna za zadovoljenje njegovih osnovnih potreba, kao i osoba koje je po zakonu dužan uzdržavati. OZ iz 2012., nakon donošenja ZIDOZ/14., je uz ona opća pravila o odgodi

* Rad je nastao na podlozi obranjenog magistarskog rada studentice Rebeke Milanović, studentice Integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija pravo, pod mentorstvom izv. prof. dr. sc. Dinke Šago, obranjen na Pravnom fakultetu Sveučilišta u Splitu 15. veljače 2022. godine.

¹ Ovršni zakon, Narodne novine, br. 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17 i 131/20.

² Zakon o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona, Narodne novine, br. 93/14.

ovrhe (čl. 65. OZ-a), sadržavao i mogućnost prema kojoj je ovršenik mogao u roku od osam dana od dana dostave rješenja o ovrshi na nekretnini u kojoj je stanovao i koja je bila nužna za zadovoljenje njegovih osnovnih stambenih potreba i osoba koje je po zakonu bio obvezan uzdržavati, predložiti sudu odgodu ovrhe. No, uz to, ovršenik je imao obvezu uz navedeni prijedlog priložiti i dokaz o postojanju svoga imovinskog odnosno materijalnog prava čijim raspolaganjem bi mogao u cijelosti namiriti ovrhovoditelja. ZIDOZ/14, nadalje, imao je i propisane specifičnosti koje su se ticale iseljenja ovršenika iz prodane nekretnine u kojoj je stanovao i koja je bila nužna za zadovoljenje njegovih osnovnih stambenih potreba te osoba koje je po zakonu bio obvezan uzdržavati. Tako po OZ-u iz 2012., a nakon ZIDOZ/14, ukoliko je prodana nekretnina predstavljala nekretninu u kojoj je ovršenik stanovao i koja je bila nužna za zadovoljenje osnovnih stambenih potreba ovršenika i osoba koje je po zakonu bio obvezan uzdržavati, ovršenik je imao pravo korištenja nekretnine kao najmoprimac godinu dana od dana donošenja zaključka o predaji nekretnine. No, ako je ovrhovoditelj već osigurao neku drugu nekretninu za korištenje koja bi bila dovoljna za zadovoljenje osnovnih stambenih potreba ovršenika i osoba koje je po zakonu bio obvezan uzdržavati, u trajanju od godinu dana od dana donošenja zaključka o predaji nekretnine, sud je imao obvezu odbiti prijedlog ovršenika za korištenje prodane nekretnine kao najmoprimac.³ Međutim, spomenuta rješenja ZIDOZ/14 o odgodi ovrhe na prijedlog ovršenika, kao i o pravu ovršenika da prodanu nekretninu koristi kao najmoprimac, bila su napuštena donošenjem ZIDOZ/17⁴ i to čak prije nego su korištena u praksi. Izmjene i dopune iz 2017. potakle su raspravu o ovršnopravnom statusu jedine nekretnine ovršenika fizičke osobe u kojoj on stanuje i koja je nužna za zadovoljenje njegovih osnovnih životnih potreba te osoba koje je po zakonu obvezan uzdržavati, a što je bilo intenzivirano i praksom Europskog suda za ljudska prava (dalje: ESLJP), naročito u odnosu na povredu prava na mirno uživanje vlasništva iz čl. 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda⁵ prodajom nekretnine u ovršnom postupku. Adekvatan primjer navedenom bila bi presuda ESLJP-a u predmetu „Vaskrsić v. Slovenija“⁶. Interveniralo se tako u odredbe čl. 75. OZ-a koje se tiču zaštite ovršenika fizičke osobe koji ne obavlja registriranu djelatnost, propisivanjem jedine nekretnine u kojoj stanuje ovršenik kao nekretnine koja je nužna za zadovoljenje osnovnih životnih potreba ovršenika i osoba koje je po zakonu obvezan uzdržavati. Također, određeni su i neki posebni uvjeti za određivanje ovrhe na nekretnini i to neovisno o tome je li to jedina nekretnina ovršenika fizičke osobe koja je nužna za zadovoljenje osnovnih životnih potreba, u načelu isključenja do određene visine glavnice tražbine ovrhovoditelja, a iznad tog iznosa propisana je primjena kriterija razmjernosti tj. pravične ravnoteže (čl. 80. b. OZ-a). ZIDOZ/17 unosi i odredbe o stambenom zbrinjavanju ovršenika fizičke osobe (čl. 131.a – čl. 131.c OZ-a) umjesto napuštenih rješenja ZIDOZ-a iz 2014. o odgodi ovrhe na prijedlog ovršenika te o korištenju prodane nekretnine kao najmoprimac. Manje intervencije u odredbe OZ-a iz 2012. o posebnim uvjetima za određivanje ovrhe na nekretni-

³ ARAS KRAMAR, SLAĐANA; Zaštita ovršenika u svjetlu novina u ovrshi na nekretnini, Pravni vjesnik: časopis za pravne i društvene znanosti Pravnog fakulteta Sveučilišta J.J. Strossmayera u Osijeku, Osijek, 2017., str. 20-21.

⁴ Zakon o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona, Narodne novine, br. 73/17.

⁵ (Europska) Konvencija za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, Narodne novine – Međunarodni ugovori, br. 18/97, 6/99, 14/02, 13/03, 9/05, 1/06, 2/10.

⁶ ESLJP br.. 31371/12 od 25. 4. 2017.

nini ovršenika fizičke osobe bile su izvršene ZIDOZ-om iz 2020.⁷ i to u vidu povećanja iznosa glavnice tražbine ovrhovoditelja s 20.000,00 kuna na 40.000,00 kuna (čl. 80. b. OZ-a), a do kojeg iznosa je, u načelu, isključena ovrha na nekretnini, odnosno iznad kojeg je iznosa propisana primjena kriterija pravične ravnoteže.⁸ Pod „u načelu“, misli se na izuzetak, kad se ovrha na nekretnini može odrediti i ispod propisanog iznosa zbog prisilnog ostvarenja radi zakonskog uzdržavanja te ostvarenja tražbine zbog naknade štete ostvarene kaznenim djelom. Novost koju unosi ZIDOZ/20 je i propisivanje pravila da se ovrha radi ispražnjenja i predaje nekretnine ne provodi prema fizičkoj osobi koja ne obavlja određenu upisanu djelatnost te fizičkoj osobi koja obavlja određenu upisanu djelatnost ako se ovrha ne provodi u vezi s tom djelatnošću, u razdoblju od 1. studenoga do 1. travnja, osim ako za to postoji opravdan razlog (čl. 46. st. 3. OZ-a ; čl. 5. ZIDOZ/20). Svakako, s obzirom na pandemiju bolesti COVID-19, a vezano za ovrhu na nekretnini, valja spomenuti i Zakon o interventnim mjerama u ovršnim i stečajnim postupcima za vrijeme trajanja posebnih okolnosti⁹, koji je stupio na snagu dana 1. svibnja 2020. Čl. 3. navedenog Zakona propisano je da će se za vrijeme trajanja posebnih okolnosti zastati s postupanjem u svim ovršnim postupcima. Iznimno, da će se provoditi ovršni postupci radi namirenja tražbine zakonskog uzdržavanja djeteta, druge tražbine kada se ovrha provodi radi namirenja budućih obroka po dospijecu, tražbine po osnovi dospjele, a neisplaćene plaće, naknade plaće ili otpremnine i ako se radi o mjerama osiguranja iz kaznenog postupka. Također, za vrijeme trajanja posebnih okolnosti u smislu tog Zakona mogu se provoditi ovršni postupci i izvan, gore spomenute iznimke, ako sudac s obzirom na okolnosti svakog pojedinog slučaja ocijeni da je navedene postupke nužno hitno provesti unatoč posebnim okolnostima. Takvu je odluku sudac morao posebno obrazložiti. Nadalje, ovaj Zakon je čl. 7. propisao da za vrijeme trajanja posebnih okolnosti ne teku zatezne kamate. Samo trajanje posebnih okolnosti utvrđuje se od dana stupanja na snagu Zakona do isteka roka od tri mjeseca nakon njegova stupanja na snagu, s tim što se navedeni rok, odlukom Vlade Republike Hrvatske, može produžiti za tri mjeseca, a što je i bio slučaj, pa se s ovrhama na nekretnini zastalo do dana 18. listopada 2020. Zaključno, pored toga što je OZ, koji je na snazi, u konačnici zadržao svoju osnovnu strukturu, ipak je zakonodavac svojim intervencijama unio poneka ograničenja koja se tiču nekretnine ovršenika. Jedan od gorućih problema u ovršnom postupku bilo je pitanje jedine nekretnine zbog čega su propisani posebni uvjeti za određivanje ovrhe na nekretnini pa je uvođenjem tih odredbi zaštićeno jedno od temeljnih ljudskih prava, pravo na dom. Do navedenih izmjena, nerijetko se događalo da ovršenik ostane bez mnogo vrijednije nekretnine zbog duga od par tisuća kuna. Zato se postavio vrijednosni kriterij te je ustanovljen kriterij pravične ravnoteže. Zaključno, institut odgode ovrhe na prijedlog ovršenika, dugo vremena je bio podložan izmjenama da bi se na kraju u potpunosti izbrisao. Razlog tome je odugovlačenje postupka, što ovrhovoditelju nikako ne ide u prilog, a s druge strane, iako bi se ovršenik na određeni period „spasio“, u pozadini bi mu zapravo nastajala dodatna šteta jer bi kamate na glavnici rasle iz mjeseca u mjesec, bez obzira na odgodu. Zato su i dalje na snazi općepoznate odredbe o odgodi ovrhe sadržane u

⁷ Zakon o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona, Narodne novine, br. 131/20.

⁸ ARAS KRAMAR, SLAĐANA, Pravo i porezi, br. 4/21; Status nekretnina u postupku ovrhe – osvrt na neka pitanja, str. 12-13.

⁹ Zakon o interventnim mjerama u ovršnim i stečajnim postupcima za vrijeme trajanja posebnih okolnosti, Narodne novine, br. 53/20.

odredbama čl. 65. do 71. OZ-a.¹⁰ Također, jedna od značajnijih izmjena je svakako ovlaštenje Agencije da vrši prodaju nekretnine na elektroničkoj javnoj dražbi i to samo za predmete u kojima je postupak započeo nakon 1. siječnja 2015. Razlozi ovoj izmjeni bili su slaba informiranost građana o javnim dražbama, kao i predugo trajanje postupka prodaje putem suda. Međutim, mišljenja smo da nema jednostavnijeg i transparentnijeg načina prodaje od onog „uživo“ kod nadležnog suda. Iako smo u vremenu visoke informatičke pismenosti, držimo da online način dražbovanja, jednostavno nije jednako dostupan svim građanima Republike Hrvatske, za razliku od mogućnosti dražbovanja klasičnim „poduzimanjem ruke“.

2. Nekretnina kao predmet ovrhe

2.1. Općenito

Ovrha na nekretnini provodi se radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja. Kad se ovrhovoditelj odluči na pokretanje ovršnog postupka, isti može birati predmet i sredstvo ovrhe radi naplate svoje novčane tražbine, no realno, nekretnina, kao predmet ovrhe, uvijek ima veću vrijednost od nekih drugih predmeta, a što ovrhovoditelju ulijeva sigurnost da bi u skorije vrijeme mogao u cijelosti ili djelomično naplatiti svoje potraživanje. Svaki ovršni odnos je pravno prihvatljiv, ako je određen objektivnim i subjektivnim odrednicama. Tako su subjekti ovršnog postupka subjektivne odrednice, a tražbina, sredstva i predmet ovrhe, objektivne odrednice ovrhe koje su regulirane u osnovnim odredbama OZ-a.¹¹ Krajnji cilj ovršnog postupka je ostvarenje tražbine ovrhovoditelja, pa je ovaj postupak nužno vezan uz predmete i sredstva kojima će se taj krajnji cilj postići. Zbog toga je inicijativa ovrhovoditelja pri pokretanju i pri poduzimanju pojedinih ovršnih radnji naglašena jer je ponajprije interes ovrhovoditelja ostvarenje tražbine.¹² Kada se govori o nekretnini kao predmetu ovrhe, tada predmet ovrhe, prema čl. 81. st. 1. OZ, može biti samo nekretnina kao cjelina određena pravilima koja uređuju vlasništvo i druga stvarna prava (čl. 9. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima¹³ - dalje ZV-a). Ovrhovoditelj koji disponira svojim ovršnim prijedlogom i podnosi inicijativu za provođenje pojedinih ovršnih radnji može tijekom čitavog postupka i odustati od svog prijedloga. Budući da je ovršni postupak u pravilu dvostranački, odustankom ovrhovoditelja dolazi do obustave postupka.¹⁴ Međutim, do

¹⁰ Smisao instituta odgode ovrhe je u tome da se onemogući nastanak onih situacija kada protuovrha objektivno ne bi bila moguća nakon provedbe ovrhe te valja razmotriti posljedice koje bi samo provođenje ovrhe imalo za ovršenika. Isplata predmetnog iznosa za ovršenika ne bi predstavljala okolnost zbog koje trpi nenadoknadivu štetu niti bi dovela do destabilizacije njegova poslovanja, a nije učinjeno vjerojatnim niti da se isti iznos ne bi mogao naplatiti od ovrhovoditelja eventualnom protuovrhom. U tom smislu presuđeno: ŽS ZD Gž-2983/13 od 15. 1. 2014.

¹¹ DIKA, MIHAJLO, Građansko ovršno pravo, Prva knjiga: Opće građansko ovršno pravo, Zagreb, 2007, str. 83.

¹² GUSIĆ, ŽELJKO, Hrvatska pravna revija, Ovršni postupak – obustava ovrhe, prosinac 2016, str. 79 – 93.

¹³ Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine, br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14.

¹⁴ Okolnost da je nad ovršenikom otvoren stečajni postupak koji je i dovršen, te da ovršenik kao pravna osoba više ne postoji, ne dovodi do obustave ovrhe, već se ovrha po prijedlogu ovrhovoditelja nastavlja protiv stečajne mase. U tom smislu presuđeno: Gž-Ovr 287/2007-2.

obustave postupka osim izravnom dispozicijom ovrhovoditelja njegovim odustankom može doći i u pojedinim procesnim situacijama u kojima zakon presumira odustanak ovrhovoditelja, ali i u drugim slučajevima kada se ispune procesne ili materijalne pretpostavke koje dovode do obustave postupka.¹⁵ Tako u slučaju ako utvrđena vrijednost nekretnine ni djelomice ne pokriva iznos tražbine ovrhovoditelja, tada svaka osoba koja ima pravo namiriti se iz prodajne cijene nekretnine, a koja po redu prvenstva dolazi ispred ovrhovoditelja, može predložiti da se ovrha obustavi. Također, u slučaju nepredumljivanja troškova Financijskoj agenciji od strane ovrhovoditelja, a u vezi s prodajom nekretnine, sud će obustaviti ovrhu, kao i ako se ni na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi ne prikupi nijedna valjana ponuda, Agencija će o tome obavijestiti sud, koji će obustaviti ovrhu. Predmet ovrhe može biti i idealni suvlasnički dio (isto i suvlasnički dio koji je neodvojivo povezan s točno određenim posebnim dijelom), a isto tako predmet ovrhe može biti i pravo građenja, kada je izgrađena zgrada (čl. 81. st. 3. OZ).¹⁶ Uz prijedlog za ovrhu na nekretnini ovrhovoditelj mora podnijeti i izvadak iz zemljišne knjige kao dokaz o tome da je nekretnina upisana kao vlasništvo ovršenika. No, u praksi se događa da nekretnina ne glasi na osobu ovršenika pa će u tom slučaju sud udovoljiti prijedlogu samo ako ovrhovoditelj podnese ispravu koja je podobna za upis ovršenikova prava u kojem slučaju će sud po službenoj dužnosti naložiti upis prava vlasništva u zemljišnoj knjizi. Zanimljiv je u tom kontekstu i članak 83. OZ-a koji donosi rješenje po pitanju ovrhe ako se nakon stjecanja založnog prava ili prava na namirenje promijeni vlasnik nekretnine. U tom slučaju ovrhovoditelj ima pravo, na temelju ovršne isprave protiv osobe koja je bila vlasnik nekretnine u vrijeme kad je stekao to pravo i izvatka iz zemljišne knjige kojim se dokazuje prijenos vlasništva s prijašnjeg vlasnika na novog vlasnika, zatražiti ovrhu izravno protiv novog vlasnika radi naplate osigurane tražbine. Što se tiče nadležnosti, za odlučivanje o prijedlogu za ovrhu na nekretnini i za provedbu te ovrhe mjesno je nadležan onaj sud na čijem se području nekretnina nalazi. Člankom 80. OZ-a propisane su četiri ovršne radnje: zabilježba ovrhe u zemljišnoj knjizi, utvrđenje vrijednosti nekretnine, prodaja nekretnine i namirenje ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom. Vezano za rokove, člankom 80.a. OZ-a, propisano je da će ovrhu na nekretnini odrediti sud u roku od 15 dana od dana podnošenja osnovanog prijedloga za ovrhu ili prijedloga iz čl. 5. st. 3. OZ-a (prijedlog za promjenu predmeta odnosno sredstva ovrhe). Sve daljnje ovršne radnje u provedbi ovrhe sud i Agencija moraju poduzeti u roku od 30 dana od dana kada je ovrha određena, odnosno od dana kada je poduzeta posljednja ovršna radnja provedba ovrhe koja joj je prethodila, osim ako OZ-om nije što drugo određeno. Ovrha na nekretnini je osjetljiva iz više razloga. Prije svega iz socijalnih razloga jer se ovršeniku može prodati nekretnina u kojoj stanuje, zbog ekonomskih razloga jer su vrijednosti nekretnina uvijek veće od nekih drugih predmeta ovrha itd.¹⁷

¹⁵ Činjenica da je ovršenik u likvidaciji, ne predstavlja razlog za obustavu ovršnog postupka. U tom smislu presuđeno: ŽS VŽ Gž-2156/13-2 od 28. 8. 2013.

¹⁶ KONTREC, DAMIR, Hrvatska gospodarska komora – sektor za trgovinu 23. Forum poslovanja nekretninama, Ovrha na nekretnini, str. 1 - 3.

¹⁷ „Svakome tko kao sudac, sudski savjetnik ili odvjetnik sudjeluje u postupku ovrhe na nekretnini, jasno je da je taj postupak krajnje nefunkcionalan, spor, neučinkovit, opterećen nizom nepotrebnih formalnosti i procedura, sve to u tolikoj mjeri da se opravdano može postaviti pitanje njegove svrhe u sadašnjem obliku: u zadnjih nekoliko godina odnos broja prodanih nekretnina i pokrenutih ovrha na nekretnini je oko 1:50. Čak i ako se tom broju dodaju slučajevi u kojima ovršenik tijekom postupka plati svoj dug, proizlazi da je taj institut postao svrha samome sebi i puko sredstvo psihološkog pritiska na onog dužnika koji može na drugi način namiriti potraživanje svog vjerovnika. Ne treba niti spominjati kolika se društvena energija i materijalna sredstva uzaludno

2.2. Posebni uvjeti za određivanje ovrhe na nekretnini

Sud će prijedlog za ovrhu na nekretnini odbiti ako glavnica tražbine radi čijeg se namirenja ovrha traži ne prelazi iznos od 40.000,00 kuna, osim ako je prijedlog podnesen radi prisilnog ostvarenja tražbine radi zakonskoga uzdržavanja ili tražbine radi naknade štete uzrokovane kaznenim djelom. Ako glavnica tražbine radi čijeg se namirenja ovrha traži prelazi iznos od 40.000,00 kuna, sud može odbiti prijedlog za ovrhu na nekretnini ako ocijeni da bi prodaja nekretnine narušila pravičnu ravnotežu između interesa ovršenika i interesa ovrhovoditelja. Pri ocjeni je li narušena pravična ravnoteža sud će uzeti u obzir okolnosti slučaja, a osobito:

- je li vrijednost tražbine koja se namiruje nerazmjerno manja od vrijednosti nekretnine na kojoj se predlaže provesti ovrhu,
- je li ovrhovoditelj učinio vjerojatnim da je ovrha na drugim predmetima ovrhe bila bezuspješna, odnosno da nema drugih prikladnih mogućnosti da se tražbina u cijelosti ili u pretežnom dijelu namiri,
- služi li nekretnina za stanovanje i zadovoljavanje osnovnih životnih potreba ovršenika te ima li ovršenik drugih nekretnina ili drugih mogućnosti da svoje potrebe zadovolji,
- ima li ovrhovoditelj osobito opravdan interes za hitnim namirenjem tražbine radi ostvarenja vlastitoga uzdržavanja ili drugih važnih razloga,
- je li se ovršenik izjavom sadržanom u javnoj ispravi ili ovjerovljenoj privatnoj ispravi izričito suglasio s time da ovrhovoditelj radi namirenja određene tražbine zatraži namirenje prodajom određene nekretnine.

Dakle, posebni uvjeti za određivanje ovrhe na nekretnini tiču se visine glavnice ovrhovoditeljeve tražbine, o čemu ovisi hoće li sud prihvatiti ili odbiti njegov prijedlog za ovrhu, odnosno utvrđivati hoće li prodaja nekretnine narušiti pravičnu ravnotežu između interesa ovršenika i interesa ovrhovoditelja. Ako iznos glavnice tražbine radi čijeg se namirenja ovrha traži prelazi iznos od 40.000,00 kuna, primjenjuje se test pravične ravnoteže interesa ovršenika i interesa ovrhovoditelja iz čl. 80.b st. 2. i 3. OZ-a. S druge strane, kod prisilnog ostvarenja tražbina iz izvanugovornih odnosa primjenjuje se uvijek test pravične ravnoteže, odnosno razmjernosti (čl. 75. st. 6. ; čl. 80.b st. 1. OZ-a).¹⁸ Stoga će sud, kad to pravičnost zahtijeva, odrediti i provesti ovrhu na nekretnini za stanovanje ovršenika fizičke osobe ako glavnica tražbine prelazi iznos od 40.000,00 kuna (čl. 80.b st. 2. i 3. OZ-a) ili ako ovršenikova obveza, i to neovisno o njezinoj visini potječe iz izvanugovornog obveznog odnosa, posebice ako je riječ o zakonskom uzdržavanju ili tražbini radi naknade štete prouzročene kaznenim djelom (čl. 75. st. 6. ; čl. 80.b st. 1. OZ-a). Uz prijedlog za ovrhu na nekretnini protiv ovršenika fizičke osobe koja je dala suglasnost da se radi namirenja ovrhovoditeljeve tražbine ovrha može provesti na njezinoj jedinjoj nekretnini, ovrhovoditelj je obvezan podnijeti tu suglasnost, odnosno pravomoćnu presudu, javnu ili privatnu ispravu koja ima značenje javne isprave kojom

troše na godine vođenja desetina tisuća sudskih postupaka koji na kraju završavaju obustavom, s mogućnošću njihova ponovnog pokretanja. Ovrha treba biti isključivo alat za brzu, ekonomičnu i efikasnu državu, javnopravnu asistenciju u prisilnom izvršenju obveza koje proizlaze iz ovršnih isprava, a legitimne ciljeve socijalne politike država i pojedinci trebaju ostvarivati kroz alate i mehanizme socijalne države.“ BUGARIN, BOJAN, Tradicionalno XXXI. Savjetovanje, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Godišnjak 23., Ponešto o ovrsi na nekretnini, Zagreb, 2016., str. 675 – 676.

¹⁸ VUČKOVIĆ, VLADIMIR, Načela razmjernosti i pravičnosti prema Konačnom prijedlogu Ovršnog zakona iz 2019., Hrvatska pravna revija, travanj, 2020, str. 16 – 21.

dokazuje da ovršenik ili osoba koju je po zakonu obavezan uzdržavati ima drugu nekretninu za stanovanje (čl. 75. st. 7. OZ-a).^{19 20}

3. Ovršne radnje

Već je uvodno rečeno da se ovrha na nekretnini provodi zabilježbom ovrhe u zemljišnoj knjizi, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom, pa će u ovom poglavlju biti govora o svakoj ovršni radnji posebno, pri čemu valja naglasiti da ne mogu biti predmet ovrhe poljoprivredno zemljište i gospodarske zgrade poljodjelca u opsegu potrebnom za njegovo uzdržavanje i uzdržavanje članova njegove uže obitelji te drugih osoba koje je po zakonu dužan uzdržavati, kao ni nekretnine za koje je posebnim zakonom određeno da se na njima ne može provesti ovrha i to u opsegu propisanom tim zakonom.

3.1. Zabilježba ovrhe

Zabilježba ovrhe je prva ovršna radnja suda. OZ člankom 84. propisuje kada dolazi do zabilježbe ovrhe, što to zapravo znači za ovrhovoditelja i kakav utjecaj ima promjena vlasnika nekretnina tijekom ovršnog postupka. Čim se donese rješenje o ovrsi, sud će po službenoj dužnosti zatražiti da se u zemljišnoj knjizi upiše zabilježba ovrhe.²¹ Sud koji je donio rješenje o ovrsi nekretnine će odmah zatražiti zabilježbu ovrhe.²²

Učinak zabilježbe ovrhe je:²³

- da nakon upisa zabilježbe ovrhe nije dopušten upis promjene prava vlasništva niti kojeg drugog stvarnog prava utemeljen na raspoložbi ovršenika bez obzira na to kad je ta raspoložba poduzeta,
- da ako nekretnina promijeni vlasnika, ovrhovoditelj stječe pravo da tražbinu namiri iz vrijednosti nekretnine (pravo na namirenje), pa se postupak može nastaviti protiv novoga vlasnika,²⁴

¹⁹ Tako je Županijski sud u Varaždinu, Stalna služba u Koprivnici, u predmetu pod poslovnim brojem Gž Ovr 1252/2018-2 od 15. veljače 2019. godine zauzeo sljedeći stav: Iz ugovora o kreditu koji je ovršna isprava proizlazi da je u ovom predmetu ovršenik dopustio uknjižbu prava zaloga na nekretnini i istodobno se suglasio da se ta nekretnina može prodati radi naplate tražbine ovrhovoditelja. Stoga je ovršenik dao suglasnost da se radi namirenja ovrhovoditeljeve tražbine može provesti ovrha na njegovoj jedinjoj nekretnini u smislu odredbe čl. 75 st. 5. OZ-a.

²⁰ ARAS KRAMAR, *op. cit.* (bilj. 8.), str. 15 - 17.

²¹ Kada nekretnina, koja je predmet ovrhe radi naplate novčane tražbine, predstavlja bračnu stečevinu, ovrhovoditelj ne ostvaruje pravo namiriti se i iz suvlasničkog dijela bračnog druga koji nije ovršenik, iako u trenutku zabilježbe ovrhe ovo pravo bračnog druga ovršenika nije bilo upisano u zemljišnim knjigama. U tom smislu presuđeno: Gž 1051/2005-2.

²² Ako je ovrhovoditelj pokrenuo postupak ovrhe u kojem je provedena ovršna radnja zabilježbe ovrhe u zemljišnim knjigama, smatra se da on nema pravni interes za podnošenje prijedloga kojim traži prisilno zasnivanje založnog prava radi namirenja iste tražbine, temeljeno na identičnoj ovršnoj ispravi i identičnim nekretninama ovršenika. U tom smislu presuđeno: ŽS Vž Gž-994/13-2 od 18. 9. 2013. (čl.298 st.1.).

²³ KONTREC, *op. cit.* (bilj. 16.), str. 6 - 7.

²⁴ Ako se u ovršnom postupku na temelju rješenja o ovrsi u zemljišnim knjigama upiše zabilježba ovrhe kojom ovrhovoditelj stječe pravo da svoju tražbinu namiri iz vrijednosti nekretnine, ovrhovoditelj to svoje pravo u slučaju stečaja ovršenika može ostvariti kao razlučni vjerovnik (osim ako je to pravo stekao šezdeset dana prije podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka

- da radnje koje su poduzete ostaju punovažne, a novi vlasnik ne može poduzimati one radnje koje ne bi mogao ni prijašnji vlasnik,
- da ovrhovoditelj koji je predložio ovrhu, a nije prije stekao hipoteku, stječe zabilježbom pravo da se iz nekretnine namiri prije osobe koja na toj nekretnini kasnije stekne hipoteku ili pravo na namirenje,
- da nakon upisa zabilježbe ne može na toj nekretnini provesti poseban ovršni postupak za namirenje druge tražbine, već novi ovrhovoditelj stupa u već pokrenuti postupak, najkasnije do pravomoćnosti rješenja o dosudi.

3.2. Utvrđivanje vrijednosti nekretnine

Kao što je uvodno navedeno, ZIDOZ/14 unosi promjene vezane uz način utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine koja se prodaje u ovršnom postupku. I dok se OZ-om/12 vrijednost nekretnine utvrđivala slobodnom procjenom suda temeljem podataka stranaka ili pribavljanjem podataka od nadležne porezne uprave, sada se vrijednost nekretnine utvrđuje²⁵ zaključkom o prodaji, po slobodnoj ocjeni, na temelju obrazložene nalaza i mišljenja sudskog vještaka ili procjenitelja, izrađenom primjenom posebnog propisa iz područja prostornog uređenja o načinu procjene vrijednosti nekretnina, načinu prikupljanja podataka i njihovoj evaluaciji te o metodama procjene nekretnina i to odmah na ročištu nakon što je omogućio strankama, založnim vjerovnicima, sudionicima u postupku i osobama koje imaju pravo prvokupa da se o procjeni izjasne. Pri utvrđivanju vrijednosti nekretnine vodit će se računa i o tome koliko ona manje vrijedi zato što na njoj ostaju određena prava i tereti nakon prodaje. Ako su u sudskom ili izvansudskom sporazumu na temelju kojega je stečeno založno pravo ili koje drugo odgovarajuće pravo na nekretnini radi osiguranja tražbine čije se namirenje traži stranke utvrdile vrijednost nekretnine, ta će se vrijednost uzeti kao mjerodavna, osim ako se stranke drukčije ne sporazumiju u postupku pred sudom najkasnije do donošenja zaključka o prodaji. Međutim, navedeno se neće primijeniti ako ima založnih vjerovnika, ovlaštenika prava na namirenje ili osobnih služnosti upisanih u zemljišnoj knjizi koji prestaju prodajom nekretnine, koji se u ovrši na nekretnini namiruju prije ovrhovoditelja koji je zatražio ovrhu, osim ako se oni tako ne sporazumiju najkasnije do donošenja zaključka o prodaji. Vrijednost nekretnine sud utvrđuje zaključkom o prodaji. Kako se vrijednost nekretnine utvrđuje zaključkom, protiv te odluke nije dopušten pravni lijek (čl. 11. st. 5. OZ-a). Također, ostaje mogućnost da svaka osoba koja se ima pravo namiriti iz prodajne cijene nekretnine, a koja po redu prvenstva dolazi ispred ovrhovoditelja, može predložiti da se ovrha obustavi ako utvrđena vrijednost nekretnine ne pokriva ni djelomice iznos tražbine ovrhovoditelja (prigovor nedostatka pokrića). Dakle, vještak građevinske struke – procjenitelj izrađuje nalaz i mišljenje nakon obavljenog vanjskog uređivanja – očevida na predmetnoj nekretnini, nakon čega sud zaključkom poziva stranke da se očituju na nalaz i mišljenje pa u slučaju da su stranke s istim suglasne, sud na ročištu utvrđuje vrijednost nekretnine sukladno nalazu i mišljenju. Ako jedna ili pak obje strane, nisu suglasne s nalazom i mišljenjem, sud će zakazati ročište na koje će pored stranaka pozvati i sudskog vještaka radi razjašnjenja prigovora na njegov nalaz i mišljenje. Vještaci građevinske struke – procjenitelji koriste se Uredbom o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina²⁶ kojom se propisuje metoda masovne procjene vrijed-

ili nakon toga – članak 97. Stečajnog zakona). U tom smislu presuđeno: VTSRH Pž-5624/09.

²⁵ KONTREC, op. cit. (bilj. 16.), str. 6 – 7.

²⁶ Uredba o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina, Narodne novine, br. 28/19.

nosti nekretnina, razrada modela za masovnu procjenu vrijednosti nekretnina, te nužni podaci, postupci korištenja i evaluacije podataka za masovnu procjenu vrijednosti nekretnina na području Republike Hrvatske.

3.3. Prodaja nekretnine

Treća ovršna radnja je prodaja nekretnine i upravo su se najvažnije izmjene i dopune OZ-a dogodile u dijelu koji se tiče prodaje nekretnine. Prodaja i unovčenje nekretnine može se i dalje obavljati na dva načina: prodajom na elektroničkoj javnoj dražbi i prodajom neposrednom pogodbom, ali su pravila o prodaji na dražbi tj. po novome, elektroničkoj javnoj dražbi, znatno izmijenjena. Najprije treba napomenuti da, premda se govori o dražbi, prodaja na elektroničkoj javnoj dražbi ne obavlja se dražbovanjem nego prikupljanjem ponuda pa se nekretninu dosuđuje i prodaje kupcu koji, zadovolji li druge pretpostavke, ponudi najvišu prodajnu cijenu. Prodaju nekretnine provodi Agencija kao isključivo nadležna pa tako ni podredno nije predviđena mogućnost da prodaju vrši sud. Agencija prodaje nekretninu na temelju sudskog zahtjeva za prodaju tj. obrasca kojim sud nalaže Agenciji da započne s postupkom prodaje te uz zahtjev dostavlja rješenje o ovrsi, izvadak iz zemljišne knjige i zaključak o prodaji. Sama dražba, prema OZ-u, započinje objavom poziva na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi koji Agencija objavljuje na svojim mrežnim stranicama. Objavi poziva prethodi poziv ovrhovoditelju da uplati predujam za troškove koje će imati Agencija prilikom prodaje. Poziv se, prema sasvim novom načinu komuniciranja sa strankama u postupku, također, objavljuje na mrežnim stranicama Agencije i smatra dostavljenim istekom osmog dana od dana objave, a ne uplati li ovrhovoditelj predujam, ovrha se obustavlja. Troškovi koje će ovrhovoditelj imati za prodaju putem Agencije neće pojeftiniti postupak ovrhe na nekretnini, a trebali bi ući u troškove ovrhe (moguće čak i u one predvidive u smislu čl. 14. st. 8. i 9. OZ-a).²⁷ Od objavljivanja poziva do početka prikupljanja ponuda mora proteći

²⁷ Troškovi pribave klauzule pravomoćnosti i ovršnosti u postupku izravne naplate nužni su da bi ovrhovoditelj mogao zatražiti provedbu ovrhe te se isti priznaju kao troškovi ovršnog postupka. "Razmatranjem spisa utvrđeno je da je ovrhovoditelj zahtjev za izravnu naplatu podnio Financijskoj agenciji dana 15. srpnja 2021., a što nije niti sporno među strankama, a prema navodima ovrhovoditelja Financijska agencija (dalje: Agencija) je dana 16. rujna 2021. u cijelosti postupila po zahtjevu za izravnu naplatu temeljem ovršne presude i na račun ovrhovoditelja izvršila uplatu cijelog potraživanja, a koje navode ovršenica nije osporavala, pa imajući u vidu da je ovrhovoditelj zahtjev za naknadu troškova postupka izravne naplate predao sudu dana 9. listopada 2021., to je prema ocjeni ovog suda zahtjev ovrhovoditelja za naknadu troškova podnesen sudu u zakonskom roku od 30 dana od završetka postupka sukladno čl. 14. st. 6. Ovršnog zakona (dalje: OZ). Naime, u smislu odredbe čl. 73. st. 1. OZ-a postupak se smatra dovršenim, između ostalog, i provedbom ovršne radnje kojom se ovrha dovršava, a prema odredbi čl. 174. OZ-a ovrha na novčanoj tražbini provodi se pljenidbom i prijenosom, pa je stoga ovršna radnja kojom se ovrha dovršava u ovom konkretnom slučaju prijenos zaplijenjenih novčanih sredstava na račun ovrhovoditelja izvršen dana 16. rujna 2021. te je od tog dana ovrhovoditelju počeo teći rok iz čl. 14. st. 6. OZ-a za podnošenje zahtjeva za naknadu troškova. Neosnovano tvrdi ovršenica da trošak pribave klauzule pravomoćnosti i ovršnosti nije potreban trošak u postupku izravne naplate, jer je taj trošak nužan da bi ovrhovoditelj mogao zatražiti provedbu ovrhe, obzirom da Financijska agencija provodi samo pravomoćne i ovršne odluke, te se suprotno navodima ovršenice u spisu nalazi potvrda pravomoćnosti i ovršnosti ovršne isprave (list 10 prvostupanjskog spisa). Postupak izravne naplate tražbine na temelju ovršne isprave sudske odluke specifičan je postupak prisilnog ostvarenja novčane tražbine izvan suda, pred posebnim tijelom kojemu je provođenje takvih postupaka zakonski dano u nadležnost, pa su stoga i radnje ovrhovoditelja poduzete po punomoćniku odvjetniku u cilju pokretanja i provedbe postupka izravne naplate potpuno legitime i trošak tih radnji nije nepotreban trošak, kako to neosnovano tvrdi ovršenica, već naprotiv

najmanje 60 dana. Kao kupci u dražbi mogu sudjelovati osobe koje su prethodno dale jamčevinu i podnije prijavu za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi. Što se tiče dužnosti davanja jamčevine, nje više nisu oslobođeni Republika Hrvatska, općine, gradova i županije te državna tijela sudjeluju li u postupku kao stranka te ni ovrhovoditelj ni ovlaštenici prava upisanih na nekretnini koja prestaju prodajom dosežu li njihove tražbine svotu jamčevine i ako se s obzirom na prvenstveni red mogu namiriti iz kupovnine. Nakon uplate jamčevine, a prilikom prijave za sudjelovanje u dražbi, Agencija budućem ponuditelju dodjeljuje i dostavlja tzv. identifikator pod kojim anonimno sudjeluje u dražbi tj. podnosi svoju ponudu. Nekadašnje prvo i drugo dražbeno ročište sada su „preoblikovani“ u prvu i drugu elektroničku dražbu koja, svaka, traje deset radnih dana tijekom kojeg vremena se prikupljaju ponude. Ponude za sudjelovanje u elektroničkoj dražbi daju se pod identifikatorom i sadržavaju cijenu ponude, a prikupljaju se elektroničkim putem. Uz još neke pretpostavke, za valjanost ponude traži se da je u njoj istaknuta cijena jednaka ili veća od one po kojoj se nekretnina može prodati prema uvjetima prodaje - na prvoj dražbi najmanje 4/5 utvrđene vrijednosti nekretnine. Na elektroničkoj javnoj dražbi ne može se dati više istovjetnih cijena ponude. Prikupljanje ponuda traje deset radnih dana. Ukoliko ne uspije prva dražba, dakle ako Agencija ne primi niti jednu valjanu ponudu, pristupa se drugoj i to objavom poziva za sudjelovanje u drugoj elektroničkoj dražbi, prvog dana nakon završetka prve elektroničke dražbe. Pravilima o prodajnoj cijeni određeno je da se na prvoj dražbi nekretnina ne može prodati ispod 4/5 utvrđene vrijednosti. Ne proda li se na prvoj dražbi, nekretnina se na drugoj dražbi ne može prodati ispod 3/5 utvrđene vrijednosti. Ne uspije li ni druga elektronička javna dražba, tj. ne proda li se nekretnina niti na drugoj dražbi, Agencija o tome obavještava sud kako bi obustavio ovrhu.²⁸ Odnosno, nakon završetka elektronič-

opravdan i potreban trošak, posebno imajući u vidu da je upravo sama ovršenica uzrokovala te troškove jer u paricijskom roku nije dobrovoljno namirila tražbinu utvrđenu pravomoćnom i ovršnom sudskom odlukom. Budući da je ovršenica sve troškove vezane za postupak izravne naplate mogla spriječiti namirenjem ovrhovoditelja u paricijskom roku određenom pravomoćnom sudskom presudom, a što je propustila učiniti, to je i njezino pozivanje na čl. 6. OZ-a neutemeljeno i neosnovano. Neosnovani su žalbeni navodi ovršenice da ovrhovoditelj nema pravo na trošak sastava podneska od 9. listopada 2021., a koji je nazvao „prijedlog za ovrhu“, jer i prema ocjeni ovog suda navedeni podnesak sadržajno predstavlja zahtjev za naknadu troškova izvansudske ovrhe, a kako je to pravilno ocijenio i prvostupanjski sud te ovrhovoditelju pripada pravo na trošak sastava tog podneska sukladno Tbr. 11. toč. 8. Tarife. Kako obveza ovršenice da ovrhovoditelju naknadi trošak izvansudske ovrhe proizlazi iz zakonske odredbe čl. 14. st. 4. OZ-a, kojom je propisano da je ovršenik dužan naknaditi ovrhovoditelju troškove koji su bili potrebni za ovrhu, jer ovršenica nije ispunila svoju obvezu utvrđenu pravomoćnom sudskom odlukom, čime je neosnovano prouzročila troškove radi prisilnog ostvarenja ovrhovoditeljeve novčane tražbine, to je prvostupanjski sud, na pravilno i potpuno utvrđeno činjenično stanje, pravilno primijenio citiranu zakonsku odredbu, naloživši ovršenici naknaditi ovrhovoditelju trošak izvansudske ovrhe te je pravilno utvrdio visinu sukladno Tarifi, a koja činjenična utvrđenja i primjenu materijalnog prava pravilnim prihvaća i ovaj sud, te ista nisu dovedena u sumnju navodima žalbe ovršenice. Stav ovog suda, kao i prvostupanjskog suda sukladan je zaključku Vrhovnog suda Republike Hrvatske zauzetom na sastanku Građanskog odjela Vrhovnog suda Republike Hrvatske i predsjednika građanskih odjela županijskih sudova 29. ožujka 2018. prema kojem se troškovi izravne naplate priznaju kao troškovi ovršnog postupka. Slijedom iznietog, valjalo je primjenom odredbe čl. 380. st. 2. ZPP-a u vezi čl. 21. st. 1. OZ-a žalbu ovršenice odbiti kao neosnovanu i potvrditi prvostupanjsko rješenje u cijelosti. Ovršenici nije dosuđen trošak žalbenog postupka jer nije uspjela sa svojom žalbom. Ovrhovoditelju nije dosuđen trošak sastava odgovora na žalbu jer po ocjeni ovog suda isti u smislu odredbe čl. 155. st. 1. ZPP-a u vezi čl. 21. st. 1. OZ-a nije bio potreban za vođenje ovrhe.” Županijski sud u Varaždinu, Gž Ovr-735/2021-2, od 30.12.2021.

²⁸ Za uknjižbu prava zaloga na nekretninama ovršeniika, nakon što niti na drugoj elektroničkoj

ke javne dražbe Agencija obavještava sud o provedenoj dražbi, prikupljenim ponudama i drugim potrebnim podacima. Nakon primitka obavijesti sud utvrđuje koji je kupac ponudio najveću cijenu i jesu li ispunjene pretpostavke da mu se dosudi nekretnina.²⁹

javnoj dražbi koja se provodi kod FINE po rješenju o ovrsi donesenom nije prikupljena ni jedna valjana ponuda nije potreban pristanak ovršenika. "Pobijanim rješenjem obustavljena je ovrha (točka I izreke), određeno je brisanje zabilježbe ovrhe upisane u z.k.ul. 1939 k.o. D. D. upisane pod brojem Z-1141/2019 (točka II izreke), određeno je uknjižba prava zaloga na suvlasničkim dijelovima nekretnina ovršenika za iznos od 118.833,75 kn i troškova ovršnog postupka u iznosu od 3.125,00 kn i pripadajućih zateznih kamata sve sukladno rješenju o ovrsi Općinskog suda u Karlovcu poslovni broj Ovr-78/2019 od 31. siječnja 2019. te daljnjih troškova ovršnog postupka u ukupnom iznosu od 7.397,80 kn sa pripadajućim zateznim kamatama za korist ovrhovoditelja (točka III izreke) te je naloženo zemljišno-knjižnom odjelu provedba navedene uknjižbe (točka IV izreke). Protiv prvostupanjskog rješenja, sadržajno u točki III i dijelu točke IV izreke koje se odnosi na provedbu uknjižbe prava zaloga žali se ovršenik ne pozivajući se na određeni žalbeni razlog iz odredbe čl. 353. st. 1. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine", broj: 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14 i 70/19 u daljnjem tekstu ZPP) koji se primjenjuje na temelju odredbe čl. 21. st. 1. Ovršnog zakona ("Narodne novine", broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17 i 131/20 u daljnjem tekstu OZ) te predlaže da sud drugog stupnja predmet vrati sudu prvog stupnja na ponovno odlučivanje. U odgovoru na žalbu ovrhovoditelj osporava navode iste te predlaže da sud drugog stupnja odbije žalbu ovršenika te potvrdi prvostupanjsko rješenje. Potražuje trošak odgovora na žalbu. Žalba ovršenika je neosnovana. Pošavši od utvrđenja da niti na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi koja se provodi kod FINE nije prikupljena ni jedna valjana ponuda nakon čega je ovrhovoditelj predložio da sud odredi zasnivanje založnog prava na nekretninama ovršenika radi osiguranja tražbine radi čije naplate je ovrha određena sud prvog stupnja pozvavši se na odredbu čl. 102. st. 4. i 6. OZ obustavio je ovrhu u ovoj pravnoj stvari te odredio zasnivanje založnog prava na nekretnini ovršenika radi osiguranja tražbine radi čije naplate je ovrha određena. Žalbenim navodima ovršenik osporava navedeno rješenje navodeći da ne dozvoljava nikakav upis na njegovih nekretninama te sadržajno pobija ovršnu ispravu temeljem koje je bila određena ovrha u ovoj pravnoj stvari. Ispitujući pobijano rješenje u granicama razloga navedenih u žalbi, a pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba parničnog postupka na koje ovaj sud drugog stupnja pazi po službenoj dužnosti temeljem odredbe čl. 365. st. 2. ZPP-a, a u svezi s čl. 21. st. 1. OZ i na pravilnu primjenu materijalnog prava, ovaj sud nije našao postojanje razloga koji bi sprečavali ovrhu. Suprotno mišljenju ovršenika za uknjižbu prava zaloga na njegovim nekretninama nakon što niti na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi koja se provodi kod FINE po rješenju o ovrsi donesenom u ovoj pravnoj stvari nije prikupljena ni jedna valjana ponuda nije potreban pristanak ovršenika. Naime, u skladu sa odredbom čl. 102. st. 6. OZ ovrhovoditelj može u roku od 3 dana nakon završetka druge elektroničke javne dražbe predložiti sudu ako se nekretnina ne proda niti na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi da se u njegovu korist na nekretninama ovršenika radi osiguranja tražbine radi čije je naplate ovrha određena uknjižbi pravo zaloga. Kako u konkretnom slučaju, a što ovršenik svojom žalbom niti ne osporava, na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi nije prikupljena ni jedna valjana ponuda te kako je ovrhovoditelj u zakonom propisanom roku predložio upis prava zaloga pravilno je sud prvog stupnja, temeljem čl. 102. st. 6. OZ, odredio uknjižbu istog na nekretninama ovršenika. I ostali žalbeni navodi nisu odlučni, jer predstavljaju samo drugačije i to pogrešno, viđenje primjene navedene odredbi OZ. Slijedom navedenog, kako je ovaj sud žalbene navode ovršenika ocijenio neosnovanim, to je na temelju odredbe čl. 380. toč. 2. ZPP-a u vezi sa odredbom čl. 21. st. 1. OZ, valjalo žalbu ovršenika odbiti kao neosnovanu, te potvrditi pobijano rješenje. Odbijen je zahtjev ovrhovoditelja za naknadu troška odgovora na žalbu kao neosnovan, jer ova postupovna radnja nije bila potrebna za vođenje parnice (čl. 166. st. 1. u vezi čl. 155. st. 1. ZPP u vezi s čl. 21. st. 1. OZ). "Županijski sud u Zagrebu, Gž Ovr-2200/2021-2 od 3. 1. 2022.

²⁹ KONTREC, *op. cit.* (bilj. 16.), str. 7 - 10.

3.4. Namirenje vjerovnika

Posljednja ovršna radnja u postupku ovrhe na nekretnini je namirenje vjerovnika. Sud pristupa namirenju vjerovnika nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine kupcu i nakon što kupac položi kupovninu.³⁰ Iz prodajne cijene namiruju se ovrhovoditelji na čiji je prijedlog određena ovrha, založni vjerovnici i kad nisu prijavili svoje tražbine, osobe koje imaju pravo na naknadu za osobne služnosti i druga prava koja prestaju prodajom, Republika Hrvatska i općine, gradovi i županije po osnovi poreza i drugih pristojbi. Što se tiče redosljeda namirenja, prema odredbi čl. 113. OZ-a, iz iznosa dobivenoga prodajom namiruju se prvenstveno troškovi ovršnog postupka koji se tiču naknada, pristojbi i plaćenih predujmova za provedbu ovršnih radnji, te porezi i druge pristojbe dospjele za posljednju godinu koje terete prodanu nekretninu (time da se te tražbine namiruju ako su prijavljene najkasnije na ročištu za diobu i ako se dokazuju ovršnom ispravom. Precizirano je i na koji način se računa vrijeme, pa je tako određeno da se vrijeme (od godine dana) računa do dana donošenja rješenja o dosudi nekretnine (odnosno godinu dana unatrag od datuma tog rješenja). Slikovito prikazano, namirenje se odvija kroz isplatne redove. U prvom isplatnom redu, već je rečeno, namiruju se troškovi ovršnoga postupka koji se tiču sudskih pristojbi i plaćenih predujmova za provedbu ovršnih radnji. Ako iznos kupovnine ne bi dostajao za namirenje tražbina prvog isplatnog reda, namirivati će se razmjerno svojoj visini. U drugom isplatnom redu namiruju se porezi i druge pristojbe dospjeli za posljednju godinu koje terete nekretninu, ako su prijavljeni najkasnije na ročištu za diobu i ako se dokazuju ovršnom ispravom. I ove će se tražbine namirivati razmjerno svojoj visini, ako iznos kupovnine preostao nakon namirenja tražbina prvog isplatnog reda, nedostaje za namirenje svih tražbina drugog isplatnog reda u cijelosti. Iz iznosa dobivenoga prodajom nekretnine u trećem isplatnom redu namiruju se tražbine osigurane hipotekom, tražbina ovrhovoditelja na čiji prijedlog je određena ovrha te naknade za osobne služnosti i druga knjižna prava koje prestaju prodajom. U trećem isplatnom redu namiruju se i nadhipoteke i druga prava koja su teret prava koja se namiruju. Redosljed namirenja ovih tražbina ravna se općim pravilima zemljišnoknjižnog prava koja se temelje na načelu reda prvenstva. Troškovi i kamate obračunati za posljednje tri godine od donošenja rješenja o dosudi namiruju se kao glavna tražbina, pod pretpostavkom da su utvrđeni ovršnom ispravom. U ovom isplatnom redu, po istom redosljedu kao i glavna tražbina, namiruju se i troškovi ovršnog postupka koji se ne namiruju prioritarno, dakle oni izvan sudskih pristojbi i plaćenih predujmova za provedbu ovršnih radnji. U četvrtom isplatnom redu namiruju se porezi i druge pristojbe koji terete nekretninu, a nisu dospjeli unutar posljednje godine koja se računa unatrag godinu dana do dana donošenja rješenja o dosudi nekretnine. U peti isplatni red po redosljedu namirenja dolaze troškovi i kamate (na glavnu tražbinu, utvrđeni ovršnom ispravom) stariji od tri godine od donošenja rješenja o dosudi, dakle oni koji se ne isplaćuju u trećem isplatnom redu. Ukoliko unutar četvrtog i petog isplatnog reda postoji više tražbina, a iznos kupovnine nedostaje za namirenje svih tražbina, namiruju se razmjerno svojoj visini.³¹ ZIDOZ-om iz 2014., uvedena je dužnost Agencije, nakon dostave pravomoćnog rješenja o namirenja od strane suda,

³⁰ Valjana je odluka suda kojom se određuje namirenje ovrhovoditelja iz nekretnine založnog dužnika, te kada u rješenju o namirenju sud određuje iznos preostalog nenamirenog duga. No, za preostali nenamireni dug sud neće naložiti ili određivati založnom dužniku da ga namiri, jer za taj dug odgovara ovršenik kao dužnik tražbine ovrhovoditelja. U tom smislu presuđeno: Gž Ovr 271/2021-2.

³¹ KONTREC, *op. cit.* (bilj. 16.), str. 10 – 11.

prijenos novčanih sredstava (bez odgode) na ime jamčevine i kupovnine. Nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine kupcu, sud određuje ročište za diobu kupovnine. Na diobeno ročište se, osim stranaka, pozivaju i osobe koje prema stanju spisa i prema podacima iz zemljišne knjige polažu pravo da se namire iz toga iznosa. Taj poziv sadrži i upozorenje da će se tražbina vjerovnika koji ne dođe na ročište uzeti prema stanju koje proizlazi iz zemljišne knjige i spisa te da, najkasnije na ročištu za diobu, mogu drugom osporiti tražbinu, njezinu visinu i red namirenja. O namirenju vjerovnika i drugih osoba koji imaju pravo na namirenje sud odlučuje rješenjem nakon održanog ročišta, uzimajući u obzir podatke iz spisa i zemljišne knjige te utvrđenja na ročištu. Prilikom donošenja tog rješenja uzimaju se u obzir samo one tražbine po kojima je rješenje o ovrsi postalo pravomoćno najkasnije na dan ročišta za diobu. Ukoliko ima tražbina u odnosu na koje rješenje o ovrsi nije postalo pravomoćno najkasnije na dan ročišta za diobu, te će se tražbine namiriti, nakon pravomoćnosti rješenja o ovrsi iz preostalog iznosa kupovnine ako je ima, a ostatak će se vratiti ovršeniku. No, kad postoji situacija kad je ovrhovoditelj kao kupac i jedini vjerovnik oslobođen od polaganja kupovnine, sud će rješenjem o namirenju utvrditi da je tražbina kupca koja se namiruje u ovršnom postupku u cijelosti ili djelomično namirena prebijanjem s ovršenikovom tražbinom za isplatu kupovnine.³² Ako je kupovina veća od iznosa na koji kupac ima pravo prema rješenju o namirenju, a ono što je kupac uplatio prema rješenju o dosudi ne pokriva cijeli iznos kupovnine koju je kupac dužan položiti, sud će u rješenju o namirenju odrediti rok u kojem će kupac biti dužan položiti razliku, a ako kupac ne položi razliku u tom roku, sud će staviti izvan snage rješenje o namirenju i rješenje o dosudi te prodaju oglasiti nevažećom, ako ne budu ispunjeni uvjeti za donošenje posebnog rješenja o dosudi. Protiv rješenja o namirenju stranke, kao i sve osobe koje su polagale pravo na namirenje iz kupovnine, imaju pravo na žalbu. Žalba protiv rješenja o namirenju odgađa isplatu. Ako ovršenik do završetka ročišta za diobu podnese dokaz da je podnio tužbu kojom osporava postojanje ili visinu sporedne tražbine iz ovršne javnobilježničke isprave na temelju koje se namiruje ovrhovoditeljeva tražbina, sud će pri donošenju rješenja o namirenju uzeti u obzir samo nesporni dio tražbine iz ovršne javnobilježničke isprave na temelju koje se namiruje tražbina ovrhovoditelja. I na koncu, ako je rješenjem o dosudi sud propustio odrediti da se u zemljišnoj knjizi brišu upisana prava i tereti, osim onih koji ostaju na nekretnini i poslije predaje nekretnine kupcu ili koje je kupac preuzeo, kupac može predložiti da sud u istom ovršnom postupku odredi brisanje tih prava i tereta.

4. Pravni položaj ovršenika i trećih osoba nakon prodaje nekretnine

Prije ZIDOZ-a iz 2017., ovršenik je mogao nastaviti koristiti nekretninu kao naj-moprimac i nakon prodaje nekretnine³³ na način da je morao podnijeti prijedlog za korištenje nekretnine u roku od osam dana do dana dostava rješenja o ovrsi. Prema tadašnjem rješenju, ako je to bila jedina nekretnina ovršenika, mogao ju je koristiti u razdoblju od godine dana nakon donošenja zaključka o prodaji, uz plaćanje najamnine³⁴

³² Kada se u ovršnom postupku na javnoj dražbi nekretnine prodaju kupcu koji nije upisan u registar obveznika PDV-a tada on plaća cijenu nekretnine uz pripadajući PDV, dok kupac koji je upisan u registar obveznika PDV plaća samo iznos neto cijene za kupljenu nekretninu na javnoj dražbi. U tom smislu presuđeno: Gž Ovr 565/2017-2.

³³ DIKA, MIHAJLO, Novela Ovršnog zakona od 14. srpnja 2017., u: Novela Ovršnog zakona-2017., Zagreb, 2017., str. 27 – 28.

³⁴ GARAC, SLAVICA, Ovrha na nekretnini radi naplate novčane tražbine, Novela Ovršnog zakona-2017., Zagreb, 2017., str. 139.

koju bi plaćao kupcu od dana donošenja zaključka o predaji nekretnine do predaje nekretnine. Ukoliko kupac i ovršenik nisu mogli postići sporazum oko najamnine, visinu je mogao utvrditi sud prema tržišnim cijenama u mjestu gdje se nalazi nekretnina. Ovrhovoditelj je mogao ovršeniku osigurati drugu odgovarajuću nekretninu za korištenje u roku od godine od dana donošenja zaključka o predaji nekretnine. U tom slučaju, sud bi bio dužan odbiti prijedlog ovršenika za korištenje nekretnine koja je prodana.³⁵ Međutim, donošenjem ZIDOZ-a iz 2017., ta rješenja su brisana jer jednostavno nisu zaživjela u praksi. Iz čl. 127. OZ-a, jasno proizlazi da prodajom nekretnine ovršenik gubi pravo posjeda nekretnine te je dužan predati nekretninu kupcu odmah nakon dostave zaključka o predaji nekretnine kupcu, ako zakonom ili u sporazumu s kupcem nije drukčije određeno. Ovrhovoditelj tako može već u prijedlogu za ovrhu prodajom nekretnine, a i kasnije sve do predaje nekretnine kupcu, zatražiti i njezino ispražnjenje te predaju kupcu na temelju zaključka o predaji nekretnine kupcu. U tom slučaju sud će u rješenju o ovrsi odrediti ispražnjenje nekretnine i njezinu predaju kupcu nakon dostave zaključka o predaji nekretnine kupcu. Nakon što donese zaključak o predaji nekretnine kupcu, sud će, na prijedlog kupca pristupiti ovrsi radi ispražnjenja i predaje nekretnine kupcu. U tom slučaju ovrha se provodi prema pravilima koji su sadržani u poglavlju OZ-a koja uređuje ovrhu radi ispražnjenja i predaje nekretnine. U tom ovršnom postupku kupac stječe položaj ovrhovoditelja podnošenjem prijedloga radi ispražnjenja i predaje nekretnine kupcu. Ovrhovoditelj može u prijedlogu za ovrhu ili kasnije tijekom postupka predložiti da se ovršenik iseli i da se nekretnina preda ovrhovoditelju na čuvanje i prije donošenja zaključka o predaji nekretnine kupcu ako položi jamčevinu za štetu koja bi ovršeniku mogla biti prouzročena nedopuštenom prodajom nekretnine ili obustavom ovrhe iz razloga za koje je ovrhovoditelj odgovoran. Visinu jamčevine određuje sud po slobodnoj ocjeni, nakon što ovršeniku omogući da se o tome izjasni u roku od osam dana. U ovom slučaju se na odgovarajući način primjenjuju odredbe iz čl. 256. OZ-a. Nakon što donese zaključak o predaji nekretnine kupcu, sud će, na prijedlog kupca, narediti najmoprimcu ili zakupcu da je predadu kupcu u roku koji ne može biti kraći od tri mjeseca i u istom rješenju odrediti prisilnu ovrhu ispražnjenjem nekretnine i njezinom predajom kupcu ako je oni u roku koji im je određen ne predadu. Takvoj prisilnoj ovrsi sud će pristupiti na prijedlog kupca, nakon što rješenje kojim se određuje prisilna ovrha ispražnjenjem nekretnine i njezinom predajom kupcu, postane pravomoćno i nakon što istekne rok određen u tom rješenju. Ovrha se provodi po pravilima OZ-a o ovrsi ispražnjenjem i predajom nekretnine. Rok za predaju nekretnine kupcu počinje teći dostavom rješenja najmoprimcu odnosno zakupcu i ne prekida se izjavljivanjem žalbe. U ovom postupku kupac ima položaj ovrhovoditelja. ZIDOZ-om iz 2017. unesene su odredbe kojima se uređuje stambeno zbrinjavanje ovršenika.³⁶ Tako čl. 131. a. OZ-a propisuje da ovršenik koji je radi naplate novčane tražbine dužan iseliti iz nekretnine prodane u ovršnom postupku ima pravo na novčanu naknadu za troškove stambenog zbrinjavanja iz sredstava državnog proračuna ako je u nekretnini iz koje je dužan iseliti stanovao prije pokretanja ovršnog postupka, ako je dobrovoljno predao nekretninu kupcu i ako nema u vlasništvu drugu nekretninu za zadovoljenje osnovnih stambenih potreba. Postupak za priznavanje prava na novčanu naknadu za troškove stambenog zbrinjavanja pokreće se na zahtjev ovršenika nadležnom centru za socijalnu skrb u roku od 30 dana od dana predaje nekretnine kupcu. Uz zahtjev ovršenik je dužan priložiti rješenje o ovrsi kojim je određena ovrha na nekretn-

³⁵ ARAS KRAMAR, *op. cit.* (bilj. 3.), str. 20.

³⁶ ARAS KRAMAR, *op. cit.* (bilj. 8.), str. 12-13.

nini te dokaz o sklopljenom ugovoru o najmu nekretnine za stambeno zbrinjavanje. O priznavanju prava na novčanu naknadu za troškove stambenog zbrinjavanja odlučuje centar za socijalnu skrb (u daljnjem tekstu: CZSS). O podnošenju zahtjeva za priznavanje prava na novčanu naknadu za troškove stambenog zbrinjavanja CZSS je dužan bez odgode obavijestiti sud koji je donio rješenje o ovrsi. Sud će zaključak o predaji nekretnine kupcu dostaviti centru za socijalnu skrb koji mu je dostavio obavijest. Ako je ovršenik taj zahtjev podnio nakon što je sud donio rješenje o dosudi nekretnine, a prije pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine i prije nego što je kupac položio kupovninu, sud kojem je nadležni CZSS dostavio obavijest će zaključak o predaji nekretnine kupcu donijeti nakon što protekne rok od 30 dana od dana kada se ispune uvjeti za donošenje zaključka o predaji nekretnine kupcu. Pravo na novčanu naknadu za troškove stambenog zbrinjavanja priznaje se od dana predaje nekretnine kupcu, isplaćuje se mjesečno, a priznaje se najduže do 18 mjeseci. Visina novčane naknade za troškove stambenog zbrinjavanja iznosi mjesečno najviše do 500% osnovice na temelju koje se izračunava iznos drugih prava prema propisima u socijalnoj skrbi, a priznaje se u visini ugovorene najamnine. O žalbi protiv rješenja CZSS kojim se odlučuje o pravu na novčanu naknadu za troškove stambenog zbrinjavanja odlučuje ministarstvo nadležno za poslove socijalne skrbi. Žalba ne odgađa izvršenje rješenja. Korisnik kojem je priznato pravo na novčanu naknadu za troškove stambenog zbrinjavanja dužan je CZSS prijaviti svaku promjenu koja utječe na daljnje ostvarivanje ili na visinu novčane naknade odmah, a najkasnije u roku od osam dana od dana nastanka promjene. Ako korisnik nakon promijenjenih okolnosti i nadalje ispunjava uvjete za priznavanje prava na novčanu naknadu za troškove stambenog zbrinjavanja u manjem ili većem iznosu od već priznatog prava, pravo u izmijenjenom iznosu priznaje se danom nastanka promijenjenih okolnosti. Ako zbog promijenjenih okolnosti korisnik ne ispunjava uvjete za daljnje korištenje prava na novčanu naknadu za troškove stambenog zbrinjavanja, pravo prestaje danom nastanka promijenjenih okolnosti. Iznimno, ako ovršenik i osoba koju je ovršenik po zakonu dužan uzdržavati, a koja je u nekretnini iz koje je ovršenik dužan iseliti stanovao prije pokretanja ovršnog postupka, ne može potrebe stambenog zbrinjavanja zadovoljiti priznavanjem gore navedenih prava, može ostvariti pravo na socijalnu uslugu privremenog smještaja u kriznim situacijama.

5. Pravo na dom – praksa Europskog suda za ljudska prava i Ustavnog suda Republike Hrvatske

Ratifikacijom Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda (dalje: Konvencija),³⁷ Republika Hrvatska je preuzela obvezu poštovanja i provođenja konvencijskih prava.³⁸ Pravo na poštivanje doma je pravo koje se jamči Konvencijom (članak 8.) i Ustavom Republike Hrvatske,³⁹ međutim, nepovredivost doma se ne izjednačuje s pravom na dom.⁴⁰ Ustavni sud Republike Hrvatske (u daljnjem tekstu: USRH) kada donosi odluku o povredi prava na dom, nastoji uzeti u obzir određene pokazatelje

³⁷ (Europska) Konvencija za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, (Međunarodni ugovor, br. 18/97, 6/99, 14/02, 13/03, 9/05, 1/06, 2/10).

³⁸ MAGANIĆ, ALEKSANDRA, Praksa europskog suda za ljudska prava i pravo na dom, u: Pravo na dom, Zagreb 2016., str. 19.

³⁹ Ustav Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 56/10, 135/97, 8/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14). u članku 34. stavak 1. propisuje: „Dom je nepovrediv“; Konvencija člankom 8. jamči pravo na poštovanje privatnog i obiteljskog života, doma i dopisivanja.

⁴⁰ ARAS KRAMAR, *op. cit.* (bilj. 3.), str. 20.

kao što su: je li u pitanju dom osobe koja se poziva na povredu tog prava, je li došlo do intervencije javne vlasti u to pravo i je li to navedeno u skladu sa zakonom razmjerno te nužno i legitimno u demokratskom društvu.⁴¹ Hijerarhija pravnih propisa u Republici Hrvatskoj prednost daje Ustavu, a tek onda slijede međunarodni ugovori, koji su, zna se, iznad zakona. Pravo na dom relativno je usko definirano pa je zato USRH, razvijajući određena pravna shvaćanja o tom pravu, bio pod utjecajem prakse ESLJP.⁴² Iz svega navedenog može se zaključiti da USRH nije razvio samostalnu praksu nego je koristio kriterije koje je postavio ESLJP. Jednom od najnovijih odluka USRH iz travnja 2018. godine, koja se odnosi na Ustavom zajamčena prava na pravično suđenje i prava na dom, razmatrana je povreda tih prava u skladu s Ustavom te člankom 8. Konvencije. Podnositeljica ustavne tužbe smatra da su joj osporenim rješenjem, kojim je odbijena žalba kao neosnovana u ovršnom postupku, te potvrđenim rješenjem prvostupanjskog suda, povrijeđena prava zaštićena Ustavom i Konvencijom. Rješenjem o ovrsi na temelju ovršnih isprava radi naplate novčanih tražbina određena je ovrha na suvlasničkom dijelu nekretnine podnositeljice. USRH je tada ocijenio da nije došlo do povrede prava na pravično suđenje osporenim rješenjem drugostupanjskog suda. Rješenje da je doneseno u skladu sa Ustavom te da nije utvrđena samovolja suda. USRH se u odluci pozvao na stajališta koje je iznio u prijašnjim odlukama koje se tiču ustavnih i konvencijskih jamstava zaštite prava na dom. Svaka osoba koja pred građanskim sudom istakne prigovor miješanja (zadiranja/uplitanja) u njezino pravo na dom zbog određivanja mjere iseljenja, nadležan sud bi trebao ocijeniti razmjernost i nužnost predložene mjere. Podnositeljica prigovora je istaknula da je to jedina nekretnina u kojoj živi s obitelji i da je takvim osporenim rješenjem povrijeđeno njezino pravo na dom.⁴³ USRH je donio ocje-

⁴¹ KUNŠTEK, EDUARD, O pravu na dom-recentna događanja, u: *Novela Ovršnog zakona-2017.*, Zagreb, 2017., str. 162 - 163.

⁴² MAGANIĆ, *op. cit.* (bilj. 38.), str. 28.

⁴³ Ovršenik se u žalbi protiv rješenja o ovrsi ne može pozivati na pravo na dom navodeći da predmetna nekretnina služi za njegovo stanovanje te da je ona njegov jedini dom, s obzirom na to da je vlastitom odlukom pristao tražbinu ovrhovoditelja osigurati upravno tom nekretninom. "Protiv prvostupanjskog rješenja, kojim je odbijen „ovršenikov prigovor prava na dom podnesen ovome sudu dana 23. studenoga 2021.“, žalbu je podnio ovršenik zbog pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i zbog pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se pobijano rješenje preinači u smislu žalbenih navoda ili da se ukine i predmet vrati prvostupanjskom sudu na ponovni postupak. Žalba nije osnovana. Iz pobijanog rješenja i podataka u spisu predmeta proizlazi:

- da je rješenjem o ovrsi od 18. kolovoza 2020. određena ovrha na nekretnini u vlasništvu ovršenika radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja i to na temelju ugovora o namjenskom kreditu od 7. rujna 2000. kojim je radi osiguranja novčane tražbine iz kredita zasnovano založno pravo na nekretnini u vlasništvu ovršenika,

- da je rješenjem od 28. listopada 2020. godine odbijen prijedlog ovršenika za odgodu ovrhe,

- da je ovršenik u žalbama protiv tih rješenja istakao da je ovrha određena na jedinoj nekretnini u njegovom vlasništvu u kojoj stanuje,

- da su rješenjem ovog drugostupanjskog suda broj Gž Ovr-544/2020 od 18. veljače 2021. odbijene žalbe ovršenika uz obrazloženje da je "sklapanjem ugovora o kreditu ovršenik dobrovoljno koristio predmetnu nekretninu kao instrument osiguranja kredita te je na taj način izričito pristao da se tražbina iz ugovora može namiriti prodajom založene nekretnine, slijedom čega je bio svjestan mogućnosti pokretanja ovršnog postupka ukoliko taj kredit ne otplati pa se u konkretnom slučaju ne radi o narušavanju pravične ravnoteže među strankama u smislu članka 80.b stavaka 2. i 3. OZ.",

- da je ovršenik dana 23. studenoga 2021. prvostupanjskom sudu dostavio podnesak nazvan "Prigovor prava na dom", u kojem je ponovo istakao da je nekretnina koja je predmet ovrhe njegova jedina nekretnina u kojoj stanuje, odnosno, da predstavlja njegov dom u smislu Kon-

nu da pravo vlasništva ovrhovoditelja ima prednost pred pravom na dom podnositeljice te da je nadležan sud u postupku proveo test razmjernosti prema odredbama Konvencije. Ustavna tužba bila je odbijena.⁴⁴ Iz odluke USRH može se vidjeti da je vrijednost glavnice tražbine dovoljno visoka da bi se mogla odrediti ovrha.⁴⁵ ZIDOZ-om/17, kao što je uvodno rečeno, dodana je odredba koja propisuje posebne uvjete za određivanje ovrhe na nekretnini i time je zapravo zaštitno pravo na dom ovršenika. U ovom slučaju nema prepreka za određivanje ovrhe na nekretnini s obzirom na provedeni test razmjernosti od strane nadležnog suda.⁴⁶ Ovršeniku je ZIDOZ-om/17 omogućeno stambeno zbrinjavanje odnosno korištenje sredstava državnog proračuna. Cilj te Novele je ostvarenje zaštite ovršenika i ostvarenje prava na dom.⁴⁷ Sve države potpisnice Konvencije moraju poštivati prava i slobode zajamčene Konvencijom te moraju djelotvorno rješavati povrede tih prava na nacionalnoj razini. ESLJP predstavlja supsidijarni mehanizam zaštite ljudskih prava, što znači da djeluje kao zaštitnik od povreda koje nisu ispravljene na nacionalnoj razini. Putem svojih presuda i odluka ESLJP tumači Konvenciju i uspostavlja konvencijske standarde zaštite ljudskih prava koji se primjenjuju na nacionalnoj razini i koje sva tijela državne vlasti trebaju primjenjivati pri obavljanju poslova iz svog djelokruga. To se u prvom redu odnosi na nacionalne sudove i sudišta koji trebaju voditi računa o sudskoj praksi ESLJP-a u vođenju postupaka i formuliranju odluka, ali i na sva ostala državna tijela koja provode postupke u kojima se odlučuje o pravima i obvezama pojedinaca te koja su dužna osigurati da politike i zakonodavstvo budu u cijelosti usklađeni s Konvencijom. Sve presude i odluke u predmetima protiv RH su obvezujuće za državu, što znači da je Republika Hrvatska dužna poduzeti sve potrebne mjere za izvršenje pojedine presude te osigurati da se takve povrede ne ponavljaju u bu-

vincije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda. Pobjinam rješenjem prvostupanijski sud je odbio ovršenikov prigovor prava na dom, uz obrazloženje da je sklapanjem ugovora o kreditu ovršenik dobrovoljno koristio predmetnu nekretninu kao instrument osiguranja kredita te je na taj način izričito pristao da se, u slučaju neispunjenja obveza po ugovoru o kreditu, tražbina iz ugovora može namiriti prodajom založene nekretnine u ovršnom postupku, slijedom čega da se u konkretnom slučaju „ne radi o narušavanju pravične ravnoteže među strankama u smislu odredbi čl. 80. b st. 2. i 3. OZ-a kao niti o povredi prava na dom zajamčenog čl. 8. st. 1. Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, pa se ovršenik ne može protiviti predmetnoj ovrši navodeći da predmetna nekretnina služi za njegovo stanovanje te da je ona njegov jedini dom obzirom da je vlastitom odlukom pristao tražbinu ovrhovoditelja osigurati upravo tom nekretninom.“ Po shvaćanju ovog drugostupanijskog suda, prigovor povrede prava na dom se u ovršnom postupku može istaći samo u žalbi protiv rješenja o ovrši, a ne predstavlja samostalni prigovor izvan sustava pravnih lijekova o kojem bi sud trebao meritorno odlučiti. U ovom predmetu ovršenik je u žalbi protiv rješenja o ovrši već istakao prigovor povrede prava na dom, o kojem je odlučeno naprijed navedenim rješenjem ovog drugostupanijskog suda. Stoga, podnesak ovršenika od 23. studenoga 2021. u kojem ponovo ističe taj prigovor, predstavlja ponovnu žalbu protiv rješenja o ovrši, koju je trebalo odbaciti. Slijedom navedenog, kako nisu ostvareni žalbeni razlozi, niti je pobijano rješenje doneseno uz neku od bitnih povreda odredaba postupka na koje drugostupanijski sud pazi po službenoj dužnosti, a odbijanjem žalbe, umjesto njezinim odbacivanjem nije povrijeđen zakon na štetu žalitelja, valjalo je žalbu ovršenika odbiti kao neosnovanu i na temelju odredbe članka 380. točka 2. Zakona o parničnom postupku (“Narodne novine”, br. 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14 i 70/19) u vezi članka 21. stavak 1. Ovršnog zakona (“Narodne novine”, br. 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20) potvrditi prvostupanijsko rješenje.” Županijski sud u Šibeniku, Gž Ovr-6/2022-2 od 8. 3. 2022.

⁴⁴ ARAS KRAMAR, *op. cit.* (bilj. 3.), str. 20.

⁴⁵ Ustavni sud Republike Hrvatske, U-III/5064/2017 od 25. travnja 2018.

⁴⁶ VUČKOVIĆ, *op. cit.* (bilj. 18.), str. 16 – 21.

⁴⁷ KUNŠTEK, *op. cit.* (bilj. 41.), str. 168.

dučnosti. Poznavanje i razumijevanje sudske prakse ESLJP-a ukazuje se kao važan čimbenik za pravilnu primjenu Konvencije i konvencijskih standarda na nacionalnoj razini i smanjivanje broja zahtjeva protiv RH pred ESLJP-om.⁴⁸ U predmetu Vrzić protiv RH, koja se odnosi na ovršni postupak,⁴⁹ ESLJP donio je presudu kojom je utvrdio da RH nije povrijedila pravo tužitelja, gosp. Vrzića i gđe Vrzić, na poštivanje njihovoga doma i pravo na mirno uživanje njihovoga vlasništva zbog prodaje njihove kuće u ovršnom postupku (čl. 8. Konvencije). Tužitelji su tvrdili da je RH povrijedila njihovo pravo vlasništva jer je njihova kuća prodana u ovršnom postupku za trećinu njezine vrijednosti. Također su tvrdili da im je povrijeđeno pravo na poštivanje doma jer je Općinski sud u Poreču naložio njihovo iseljenje iz kuće u kojoj su stanovali i za koju su tvrdili da je zadovoljavala njihove osnovne potrebe. ESLJP je prihvatio argumente RH da je nalog za iseljenje Općinskog suda u Poreču bio zakonit. Također je prihvatio argument da su tužitelji svojevrijedno pristali na prodaju kuće jer su sklopili ugovor s vjerovnikom koji je izričito predviđao prodaju kuće ako tužitelji u roku ne vrate svoj dug. ESLJP je primijetio da su tužitelji pristali vratiti značajan dug, više od 250 000 eura, te da su pristali na rizik da dug neće moći vratiti. ESLJP je stoga presudio da RH nije povrijedila pravo podnositelja na poštivanje njihovoga doma niti njihovo pravo vlasništva.⁵⁰

Nadalje, u predmetu „Vaskrsić protiv Slovenije“ koja se također odnosi na ovrhu prodajom kuće⁵¹ ovršenika koja je izvršena radi namirenja tražbine za vodoprivrednu naknadu čija je glavnica iznosila 124 eura. Ovrha je provedena prodajom na drugoj dražbi u pola cijene, i to unatoč tomu što je ovršenik (dužnik) dug nakon dosude, a prije uplate kupoprodajne cijene, bio namirio. Na ovrhu nije utjecala ni činjenica da je jedna druga manja novčana tražbina bila u isto vrijeme prisilno namirena ovrhom na računu ovršenika. Analizirajući taj slučaj, strasbourški je sud utvrdio povredu prava dužnika na vlasništvo iz Protokola 1. EK-a te osudio Sloveniju da plati pravičnu naknadu ovršeniku u iznosu od 85.000 eura.⁵² Sud je u presudi naglasio da je redoviti sud u Sloveniji mogao odrediti ovrhu na novčanim sredstvima po računu tužitelja jer bi takva mjera bila prikladnija.⁵³

6. Postupak prodaje nekretnine u Agenciji

Ovršni zakon u čl. 95. a. uvodi Agenciju kao tijelo koje će obavljati prodaju nekretnina u ovršnom postupku, dok se u čl. 97. detaljnije uređuje način vršenja prodaje. Osim toga, ZIDOZ/14 donio je poseban odjeljak u Ovršnom zakonu, posljedica čega je odustanak od donošenja posebnog Zakona o provedbi ovrhe na nekretnina i pokretninama kod Financijske agencije. Tako je iza čl. 132. OZ-a dodan je novi naziv odjeljka 10. „Postupak prodaje nekretnina u Agenciji“ i novi članci 132. a - 132. i, a koje odredbe propisuju postupak prodaje nekretnina kod Agencije. Sve te odredbe stupile su na snagu 1. siječnja 2015. Osim toga u čl. 168. OZ-a izrijekom je određeno da se pravila OZ-a o ovrši na nekretninama primjenjuju na odgovarajući način i u postupku ovrhe na pokretninama, ako odredbama OZ-a nije što drugo odre-

⁴⁸ <https://uredzastupnika.gov.hr/sudska-praksa/148>; pregled: 10. veljače 2022.

⁴⁹ ESLJP br. 43777/13 od 13. 7. 2016.

⁵⁰ ESLJP br. 43777/13 od 12. 7. 2016.

⁵¹ ESLJP br. 31371/12 od 25. 4. 2017.

⁵² UZELAC, ALAN, *Reforma ovršnog prava: putevi i stranputice*; Zagreb, 2017., str. 9

⁵³ ARAS, KRAMAR, *op. cit.* (bilj. 3.), str. 22 -24.

đeno. Glede nadležnosti Agencije određeno je da se zahtjev za prodaju i ostala pismena u postupku prodaje nekretnina dostavljaju regionalnim centrima Agencije čija se mjesna nadležnost utvrđuje prema nadležnosti suda koji provodi ovrhu (čl. 132. a OZ). Pismena koje Agencija donosi u postupku prodaje i koje je potrebno javno objaviti Agencija objavljuje na mrežnim stranicama Agencije, time da se smatra da je pismo dostavljeno svim osobama na koje se odnosi istekom osmog dana od objave na mrežnim stranicama Agencije. Dužnost je Agencije da u svim poslovnim jedinicama osigura mogućnost uvida u javne objave (čl. 132. b OZ). Agencija je dužna otvoriti posebne račune kod poslovne banke na koje će se isključivo polagati novčana sredstva kupovine uplaćena u provedbi ovrhe te novčana sredstva jamčevine uplaćena u provedbi ovrhe. Podaci o tim računima trebaju biti javno objavljeni, s tim da poslovna banka ne naplaćuje naknadu za otvaranje, vođenje i zatvaranje tih posebnih računa. Dužnost je Agencije isto tako da bez odgode izvrši prijenos novčanih sredstava s tih posebnih računa na temelju naloga suda, a ako bi Agencija utvrdila nemogućnost provedba naloga suda, o tome je dužna odmah obavijestiti sud od kojeg je zaprimila nalog za prijenos novčanih sredstava. Sredstva na tim posebnim računima izuzeta su od ovrhe (čl. 132. c OZ). Agencija ima pravo naplatiti troškove koje će ista imati u svezi s prodajom nekretnina i to iz predujma za pokriće troškova koje će platiti ovrhovoditelj. U tom smislu je ministar pravosuđa donio na temelju odredbe čl. 132. d st. 2. OZ-a, Pravilnik o vrstama i visini naknada za obavljanje poslova provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku („Narodne novine“ broj: 156/14). Za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi izuzetno je bitno tko je dužan platiti jamčevinu, u kojem iznosu i kad. U čl. 132. e OZ, propisano je da u elektroničkoj dražbi, kao ponuditelji, mogu sudjelovati samo osobe koje su prethodno dale jamčevinu i podnijele prijavu za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi, time da se jamčevina uplaćuje na poseban račun u smislu odredbe čl. 132. c OZ-a. Sama prijava za sudjelovanje za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi mora sadržavati: broj predmeta ovrhe, podatke o ponuditelju, podatke potrebe za kontakt, način plaćanja jamčevine, kao i druge potrebne podatke. Nakon uplate jamčevine, a prilikom prve prijave za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi Agencija će ponuditelju dodijeliti i dostaviti identifikator pod kojim je ponuditelj ovlašten anonimno sudjelovati u elektroničkoj javnoj dražbi. Agencija će jamčevinu vratiti uplatitelju na temelju naloga ovršnog suda. Iznos, način uplate i način povrata jamčevine, oblik i sadržaj prijave za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi te postupak dodjele identifikatora propisan je Pravilnikom o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku. U čl. 132. f OZ-a propisani su rokovi u kojima Agencija mora postupati. Tako je određeno da Agencija može poduzeti radnju u postupku samo na temelju naloga suda te da se vrijeme koje je proteklo prije dostave naloga Agenciji ne računa zakonom propisan rok za njezino poduzimanje. Sam način dostave pismena između Agencije i suda sada je propisan Pravilnikom. Određeno je isto tako da ako je zakonom određen dan za poduzimanje radnje postupku blagdan, odnosno neradni dan, kao dan za poduzimanje radnje uzet će se prvi radni dan. Nismo sigurni da je to bilo potrebno određivati, jer su procesni rokovi i način njihova računanja propisani odredbom čl. 111. do 113. Zakona o parničnom postupku,⁵⁴ a koje odredbe se supsidijarno primjenjuju i u ovršnom postupku. Glede prikupljanja ponuda za sudjelovanje određeno je da se iste prikupljaju elektroničkim putem, time da se ponuda

⁵⁴ Zakon o parničnom postupku., SL SFRJ 4/77, 36/77, 6/80, 36/80, 43/82, 69/82, 58/84, 74/87, 57/89, 20/90, 27/90, 35/91, i Narodne novine, br 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19.

može dati elektroničkim putem u poslovnoj jedinici Agencije. U Pravilniku je naveden popis poslovnih jedinica Agencije kod kojih se može dati ponuda, time da sama ponuda mora sadržavati identifikator iz čl. 132. e OZ-a. Ponuda će se smatrati valjanom ako su ispunjeni uvjeti za davanje ponude prema odredbama OZ-a i ako je cijena naznačena u ponudi ista ili veća od cijene po kojoj se nekretnina može prodati prema uvjetima prodaje koji su objavljeni u pozivu na sudjelovanje u elektroničkoj dražbi. Na elektroničkoj dražbi nije moguće dati više istovjetnih cijena ponuda. Sam način prikupljanja i davanja ponuda detaljnije je uređen Pravilnikom koji će se u nastavku prikazati. Na mrežnim stranicama Agencije objavljuje se pravomoćno rješenje o dosudi nekretnine kupcu, time da se kupovina uplaćuje na poseban račun u smislu odredbe čl. 132. c OZ-a. Već je rečeno da Agencija prijenos novčanih sredstava s računa kod banke vrši bez odgode na temelju pravomoćnog rješenja o namirenju kojeg Agenciji dostavlja sud, a o provedbi ili nemogućnosti provedbe rješenja Agencija je dužna odmah obavijestiti sud. Valja napomenuti da je čl. 169. OZ promijenjena osoba koja vodi očevidnik nekretnina i pokretnina, pa tako umjesto Hrvatske gospodarske komore sada taj očevidnik vodi Agencija. Radi toga je, između ostalog, i došlo do izmjene Pravilnika o sadržaju i načinu vođenja očevidnika nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku.⁵⁵

7. Očevidnik nekretnina koje se prodaju u ovršnom postupku

Prije donošenja ZIDOZ-a iz 2014., podaci o nekretninama koje su se prodavale u ovršnim postupcima, dostavljale su se Hrvatskoj gospodarskoj komori, no od 1. siječnja 2015., Agencija vodi Očevidnik nekretnina⁵⁶ koje se prodaju u ovršnom postupku. Tako je člankom 169. OZ-a propisano da Agencija vodi očevidnik nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku. Očevidnik se vodi o svim nekretninama koje se prodaju u ovršnom postupku. Očevidnik o nekretninama sadrži podatke o strankama, katastarskoj čestici, katastarskoj općini, površini i adresi nekretnine, što u naravi predstavlja, koje su veličine pojedini njezini dijelovi, procijenjenoj vrijednosti nekretnine i drugim uvjetima prodaje. U očevidniku će se naznačiti i gdje se, kada i kako stvar može razgledati, a isti je javan. Dostupnost podataka upisanih u očevidnik osigurana je preko Interneta. Pravilnik o sadržaju, načinu vođenja očevidnika, način i rokove dostave podataka, obrasce za dostavu podataka te način zaštite identiteta stranke propisat će ministar nadležan za poslove pravosuđa. Članak 170. OZ-a određuje da je sud koji vodi ovršni postupak dužan Agenciji bez odgode dostaviti gore spomenute podatke. Sud koji vodi ovrhu dužan je obavijestiti Agenciju o tome je li predmet ovrhe prodan, odnosno dostaviti joj podatke o vremenu održavanja nove dražbe i novim uvjetima prodaje. Agencija je dužna bez odgode u očevidnik upisati propisane podatke o nekretninama koje se prodaju u ovršnom postupku. Javna objava Očevidnika pridonosi boljoj transparentnosti ovršnog postupka te je javnosti olakšan uvid u aktualne ovršne postupke.

8. Podzakonski akti vezani za provedbu ovrhe na nekretninama kod Financijske agencije

Prilikom provedbe ovrhe na nekretnini kod FINE, najznačajniji je Pravilnik o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku⁵⁷ kojim

⁵⁵ KONTREC, op. cit. (bilj. 16.), str. 12 – 14.

⁵⁶ <https://www.fina.hr/ocevidnik>; pregled: 10. veljače 2022.

⁵⁷ Pravilnik o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku,

su uređena sva pitanja bitna za provedbu postupka prodaje nekretnina kod Agencije.⁵⁸ Tim Pravilnikom uređeno je pitanje dostave pismena između Agencije i nadležnog tijela, oblik i sadržaj zahtjeva za prodaju i ostalih pismena u postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina elektroničkom javnom dražbom, način objave pismena na mrežnim stranicama Agencije, sadržaj poziva i način uplate predujma za pokriće troškova provedbe prodaje elektroničkom javnom dražbom, iznos, način uplate i način povrata jamčevine, postupak dodjele identifikatora u elektroničkoj javnoj dražbi, oblik i sadržaj prijave za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi, način prikupljanja i davanja ponuda u elektroničkoj javnoj dražbi, sadržaj izvještaja o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi, postupak i način uplate kupovnine te postupak i način provedbe rješenja o namirenju.

9. Ovrha na nekretnini koja nije upisana u zemljišne knjige

U fazi predlaganja i određivanja ovrhe na nekretninama može se dogoditi situacija da je zapravo sporno radi li se ili ne o nekretnini koja je upisana u zemljišne knjige. Navedeno je od iznimne važnosti jer upravo o tome ovisi daljnji tijek postupka kroz pojedine stadije ovrhe. Zemljišne knjige su javne knjige u koje se upisuju nekretnine, prava na nekretninama, kao i odnosi koji su važni kada se nekretnine nađu u pravnom prometu. Upravo zato postoji potreba da nekretnine budu upisane u zemljišne knjige iako je stvarnost drukčija. Naime, nekretnina koja nije upisana u zemljišnu knjigu može biti predmet ovrhe. OZ člankom 132. propisuje način primjene pravila o ispravama na području gdje ne postoje zemljišne knjige.⁵⁹ Ovrhovoditelj koji predlaže ovrhu na

Narodne novine, br. 156/14, 1/19 i 28/2.

⁵⁸ Agencija je OZ-om ovlaštena na prodaju nekretnine, ali ne može samostalno i neovisno od suda provoditi ovrhu. Uloga Agencije u postupku ovrhe na nekretninama “mora dakle biti shvaćena jedino i isključivo kao tijelo koje provodi javnu dražbu, kao tehničko tijelo koje je ograničeno na provedbu javne dražbe iz razloga jer ima potrebne infrastrukturne kapacitete unutar strukture državnih i javnih tijela, a nikako kao tijelo koje svojim samostalnim radnjama, neovisno od suda, može u postupku ovrhe stvarati bilo kakve posljedice i utjecati na tijek postupka, a kamoli postupajući u postupku ovrhe na način predviđen pravnim pravilima slabije pravne snage djelovati protivno zakonu.” Budući da se ovrha na nekretnini provodi nizom ovršnih radnji (zabilježbom ovrhe u zemljišnoj knjizi, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom), moguće je uočiti da je prodaja nekretnine samo jedna od ovršnih radnji u nizu međusobno povezanih radnji, kao i to da zahtjev za prodaju nekretnine Agenciji dostavlja sud (članak 95.a stavak 1. OZ-a). Iz toga predlagatelj zaključuje da je postupanje Agencije određeno odlukama koje ovršni sud donese (npr. zaključkom o prodaji i dr.). Iz U – II/568/2017.

⁵⁹ Pravilno je prvostupanjski sud primijenio materijalno pravo kada je odredio ovrhu na nekretnini u izvanknjžnom vlasništvu ovršenika, osim u dijelu kojim je određena zabilježba ovrhe u zemljišnim knjigama. “Donoseći pobijano rješenje prvostupanjski sud je pravilno primijenio materijalno pravo kada je na temelju ovršne isprave – pravomoćne i ovršne presude (čl. 23. t. 1. OZ)-a a radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja odredio ovrhu na nekretninama ovršenika, osim u dijelu kojim je određena zabilježba ovrhe u zemljišnoj knjizi. Neosnovano ovršenik smatra da nisu ispunjeni uvjeti za određivanje ovrhe na nekretninama u smislu odredbe čl. 82. OZ, jer ovrhovoditeljica uz prijedlog za ovrhu nije dostavila izvadak iz zemljišne knjige da je nekretnina upisana kao vlasništvo ovršenika, niti ispravu podobnu za upis ovršenikovog prava vlasništva obzirom da osoba od koje je ovršenik kupio nekretninu nije vlasnik nekretnine, već ima pravo korištenja nekretnine, a nekretnina se nalazi u društvenom vlasništvu. Naime, ovrhovoditeljica prijedlogom za ovrhu predlaže određivanje ovrhe na nekretnini koja je izvanknjžno vlasništvo, odnosno na nekretnini koja nije upisana u zemljišnoj knjizi, te je kao dokaz o vlasništvu priložila kupoprodajni ugovor i posjedovni list, a u prijedlogu je predložila da se radi određivanja ovrhe postupi sukladno odredbi čl. 132. st. 3. OZ kojim je propisan

nekretnini na području gdje ne postoje zemljišne knjige, mora uz prijedlog za ovrhu dostaviti dokaz prava vlasništva na nekretnini koja je predmet ovrhe. Ovrhovoditelj koji ne može pribaviti takav dokaz može u prijedlogu za ovrhu označiti mjesto na kojem se nekretnina nalazi, naziv, granice i površinu. U toj situaciji, sud će obaviti pljenidbeni popis nekretnine te na ročište za pljenidbeni popis pozvati ovrhovoditelja, ovršenika i osobe čije nekretnine graniče sa tom nekretninom. Sud će sastaviti zapisnik o pljenidbenom popisu te ga objaviti na sudskoj ploči. Oglas o objavljenom pljenidbenom popisu objavljuje se u Narodnim novinama, a istim se poziva sve osobe da obavijeste sud o mogućim razlozima zbog kojih se ovrha ne bi mogla provesti na toj nekretnini. Navedena pravila se primjenjuju kad se ovrha predlaže na neupisanoj nekretnini ili ako je osnovana zemljišna knjiga uništena. Ovršenik, također, može pokušati izbjeći ovrhu na nekretnini tako da ne izvrši upis prava vlasništva u zemljišnu knjigu. Ovrhovoditelj će u tom slučaju uz prijedlog za ovrhu podnijeti dokaz o vlasništvu nekretnine ovršenika. Sud koji udovolji prijedlogu za ovrhu, donosi rješenje o ovrši nekretnine koja nije upisana u zemljišnu knjigu. Ovrhovoditelji se rijetko odlučuju za ovu varijantu, iako je pravno moguće prije će izabrati neki drugi predmet ovrhe. U praksi je moguća i situacija da se ovrha protiv ovršenika predlaže na nekretnini (zemljištu) neupisanoj u zemljišne knjige, zato što se u zemljišnoj knjizi to zemljište vodi kao „društveno

postupak provođenja ovrhe na nekretnini koja nije upisana u zemljišnoj knjizi. Ovrhovoditeljica je u prijedlogu za ovrhu navela da predmetne nekretnine nisu upisane u zemljišnim knjigama te je u spis dostavila posjedovni list br. 2284 k.o. G. V. iz kojeg proizlazi da je kao posjednik čkbr. 4609/1 upisan ovršenik. Priložila je i kupoprodajni ugovor zaključen između prodavateljice A. R. i kupca J. H., ovršenika u ovom predmetu, iz kojeg proizlazi da katastarska čestica 4609/1 odgovara dijelu zemljišnoknjižne čestice 1137 k.o. V. upisana u zk. ul. br. 5631 k.o. G. V. Predložila je provedbu ovrhe sukladno odredbi čl. 132. st. 2. do st. 6. OZ-a. Odredbom čl. 132. st. 6. OZ-a propisano je da se odredbe toga članka primjenjuju na području za koje su osnovane zemljišne knjige ako je odgovarajuća zemljišna knjiga uništena ili nekretnina nije upisana u zemljišnu knjigu. Uvidom u zk. ul. br. 5631 k.o. G. V. utvrđeno je da su u istom upisane čkbr. 1137/1, 1137/3 i 1137/4, a ne i čkbr. 1137. Dakle, prijedlogom ovrhovoditeljica traži određivanje ovrhe na nekretnini koja nije upisana u zemljišnu knjigu. Nekretnina na kojoj je predložila ovrhu naznačena je onako kako je opisana u katastarskom operatu, a suprotno žalbenim navodima. Stoga je pravilno prvostupanjski sud primijenio materijalno pravo kada je odredio ovrhu na nekretnini u izvanknjižnom vlasništvu ovršenika osim u dijelu kojim je određena zabilježba ovrhe u zemljišnim knjigama u zk. ul. br. 5631 k.o. G. V. Kako katastarska čestica 4609/1 k.o. G. V. nije upisana u zemljišnoj knjizi, niti je u zemljišnoj knjizi upisana čkbr. 1137 k.o. G. V., ovrha se u ovom slučaju određuje sukladno odredbama čl. 132. st. 3., 4. i 5. OZ-a, prema kojima je sud dužan obaviti pljenidbeni popis nekretnine za koju je predložena ovrha i na ročište za pljenidbeni popis pozvati ovrhovoditelja, ovršenika i osobe s čijim nekretninama graniči ta nekretnina, potom zapisnik o pljenidbenom popisu objaviti na oglasnoj ploči suda i o obavljenom pljenidbenom popisu objaviti u Narodnim novinama oglas koji sadrži propisane podatke i pozvati sve zainteresirane osobe da obavijeste sud o razlozima zbog kojih se ovrha ne može provesti na toj nekretnini. Nekretnina koja je predmet ovrhe nije upisana u zemljišnim knjigama, pa su stoga neodlučni navodi da je nekretnina koja je predmet ovrhe u zemljišnim knjigama upisana kao društveno vlasništvo. U konkretnom slučaju radi se o nekretnini koja nije upisana u zemljišnim knjigama, te su odredbama čl. 132. st. 3., 4. i 5. OZ-a propisane radnje koje je potrebno provesti umjesto zabilježbe ovrhe u zemljišnoj knjizi, odnosno sastavljanje pljenidbenog popisa i objava istog na oglasnoj ploči suda i oglasa u Narodnim novinama. Stoga je prvostupanjski sud pogrešno primijenio materijalno pravo u dijelu kojim je prihvatio prijedlog za zabilježbu ovrhe u zemljišnim knjigama. Ovršenik u žalbi navodi da je ovrhovoditelj nije ovlašten na temelju ovršne isprave tražiti ovrhu protiv ovršenika odnosno ističe žalbeni razlog iz čl. 50. st. 1. t. 7. OZ-a, a radi kojeg žalbenog razloga će prvostupanjski sud u postupku postupiti u skladu s odredbom čl. 52. st. 3. OZ-a. Kako je ovim rješenjem djelomično preinačeno prvostupanjsko rješenje, to je valjalo odlučiti i o troškovima postupka.” Županijski sud u Zagrebu, Gž Ovr-81/2021-2 od 18. 1. 2022.

vlasništvo“ s „pravom korištenja“ upisanim u korist nekog drugog pravnog subjekta, a pritom na zemljištu nije izgrađena zgrada ili je pak izgrađena zgrada za koju nisu otvoreni podulošci knjige položenih ugovora, onda takav prijedlog za ovrhu valja odbiti jer je predmet ovrhe (zemljište kao nekretnina) upisan u zemljišnu knjigu, a kao njegov vlasnik se ne vodi ovršenik. Svakako, pitanje nekretnine koja nije upisana u zemljišne knjige ne smije se miješati s pitanjem izvanknjižnog vlasništva nekretnine. Pravna pravila stvarnog prava dopuštaju mogućnost stjecanja prava vlasništva na nekretnini i bez upisa tog prava u zemljišnoj knjizi. Međutim, ovrha na nekretnini, koja je upisana u zemljišne knjige, može se odrediti samo i isključivo protiv ovršenika koji je kao vlasnik upisan u zemljišne knjige, bez obzira na to je li ujedno riječ i o pravom vlasniku nekretnine ili ne.⁶⁰ Ovrhovoditelj, u pravilu, ne zna i ne može znati da se zemljišnoknjižni upis ne poklapa sa stvarnim vlasništvom nekretnine pa se prilikom predlaganja, određivanja i provedbe ovrhe na nekretnini, beziznimno primjenjuje načelo povjerenja u zemljišne knjige, a eventualna nesavjesnost (nepoštenje) ovrhovoditelja, odnosno njegovo znanje o tome da je stvarni (izvanknjižni) vlasnik nekretnine druga osoba, može biti predmet rasprave samo u parnici povodom prigovora treće osobe (izvanknjižnog vlasnika nekretnine) protiv ovrhe.⁶¹

10. Zaključna razmatranja

Kroz formiranje pravila ponašanja i kreiranje društva i države svakako se treba voditi računa o humanitarnim i demokratskim načelima. Novele OZ-a iz 2014., 2017. i 2020., svakako su vođene namjerom zaštite ovršenika fizičke osobe i jedine nekretnine koja predstavlja njegov „dom“. Uzevši u obzir opće odredbe o zaštiti ovršenika fizičke osobe te one o zaštiti ovršenika pravne osobe u ovrsi na nekretnini, odredbe o posebnim uvjetima za određivanje ovrhe na nekretnini, na neki način su otvorile određena pitanja o kojima se nastojalo raspraviti ovim radom. Kako bi se što bolje tumačile i pravilno primijenile odredbe OZ-a, od iznimne su važnosti obveznopravna načela koja određuju pravni položaj vjerovnika i dužnika tj. ovrhovoditelja i ovršenika u ovršnom postupku. Pri tome se misli i na prava i obveze obiju strana koja se tiču preuzetih obveza te namirenja tražbine. Tako prema Zakonu o obveznim odnosima⁶² (dalje ZOO), sudionici u prometu slobodno uređuju obvezne odnose, ali ne mogu ih uređivati suprotno Ustavu RH, prisilnim propisima i moralu društva (čl. 2.), u zasnivanju obveznih odnosa i ostvarivanju prava i obveza iz tih odnosa sudionici su dužni pridržavati se načela savjesnosti i poštenja (čl. 4.), sudionik u obveznom odnosu dužan je ispuniti svoju obvezu i odgovoran je za njezino ispunjenje (čl. 9.). Ovrha na imovini dužnika upravo je posljedica neispunjenja obveze. S obzirom da je ovrha na nekretnini veoma osjetljiva, jasno je da se zakonodavac vodio, prije svega, socijalnim razlozima, kada je nastojao ojačati pravni položaj ovršenika, no svakako, ovrhovoditelj s valjanom ovršnom ispravom, nesporno ima pravo u ovršnom postupku tražiti namirenje svoje tražbine. Stara dražbena ročišta

⁶⁰ „Ovrhu bi svakako trebalo odrediti i protiv ovršenika koji još nije upisan u zemljišne knjige, ali je već stavljena plomba povodom njegovog prijedloga za upis prava vlasništva jer to proizlazi iz načela prvenstvenog reda zemljišnoknjižnog upisa. Općenito, ovršni sud bi trebao prije prodaje nekretnine utvrditi sadržaj svih neriješenih plombi. Ponekad će to biti moguće jednostavnim uvidom u web aplikaciju statusa neriješenih zemljišnoknjižnih predmeta, a ponekad tek odgovarajućim upitom zemljišnoknjižnom sudu.“

⁶¹ BUGARIN, *op. cit.* (bilj. 17.), str. 44 – 48.

⁶² Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine, br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18 i 126/21.

zamijenile su elektroničke javne dražbe, no temeljna je razlika što su potonje zamišljene kao prikupljanje ponuda, a ne puko dražbovanje. Pored četiri glavne ovršne radnje, možda bi bilo dobro uvrstiti i radnju predaje nekretnine jer kupac najčešće, iako uredno uknjižen kao vlasnik u zemljišnim knjigama, nakon dovršetka ovrhe mora „stupiti“ u postupak kao ovrhovoditelj zahtijevajući deložaciju ovršenika u vidu ovrhe radi ispražnjenja i predaje nekretnine.

Dinka ŠAGO, PhD., Associate Professor
University of Split, Faculty of Law
dsago@pravst.hr

Rebeka MILANOVIĆ, LL.M.
rebeka.milanovic@osst.pravosudje.hr

ENFORCEMENT PROCEDURE ON REAL ESTATE – SOLUTIONS OF THE CROATIAN ENFORCEMENT ACT

Summary: The paper analyzes and discusses some solutions of the Enforcement Act, especially after its Amendments 2014, 2017 and 2020 on the enforcement procedure on real estate in relation to the protection of the debtor natural person and real estate in which he lives and which is necessary to meet its basic living needs and persons who are obliged by law to support. Also, the paper describes that procedure of selling real estate through the Financial Agency.

Key words: enforcement, Enforcement Law Act, real estate, value criterion, proportionality test.