

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.