

Sveučilište u Zagrebu
Pravni fakultet u Zagrebu

**Poslijediplomski specijalistički studij građanskopravnih i
obiteljskopravne znanosti**

Boris Ljubić

**OVJERENA NA NEKRETNINI (KOMPARATIVA ANALIZA HRVATSKOG
I SLOVENSKEG PRAVA)**

Završni rad

Mentor:

Prof. dr. sc. Aleksandra Maganić

Zagreb, 2020.

SADRŽAJ

1. Uvod	1
2. Razvoj ovrhe na nekretnini	2
2.1. OZ 12	2
2.2. Novela OZ-a 14.....	4
2.3. Novela OZ-a 17.....	10
2.4. KP OZ 19	11
3. Ovrha na nekretnini	16
3.1. Pojam nekretnine kao predmet ovrhe	16
3.2. Izuzimanje od ovrhe i ograničenje ovrhe.....	22
3.3. Promjena predmeta ovrhe	27
3.4. Stranke i sudionici.....	28
3.5. Pristupanje ovrsi.....	30
3.6. Prijedlog za ovrhu i rješenje o ovrsi	34
3.7. Ovršne radnje	37
3.7.1. Zabilježba ovrhe.....	38
3.7.2. Utvrđivanje vrijednosti nekretnine	39
3.7.3. Prodaja nekretnine u postupku pred sudom.....	44
3.7.3.1. Prodaja nekretnine elektroničkom javnom dražbom	45
3.7.3.2. Dosuda u slučaju prodaje elektroničkom javnom dražbom.....	53
3.7.3.3. Prodaja nekretnine neposrednom pogodbom.....	59
3.7.3.4. Dosuda u slučaju prodaje neposrednom pogodbom	59
3.7.4. Namirenje vjerovnika.....	60
3.7.5. Ročište za diobu kupovnine i rješenje o namirenju	64
4. Zaštita ovršenika fizičke osobe	67
4.1. Općenito.....	67
4.2. Zaštita ovršenika fizičke osobe	67
4.3. Odgoda ovrhe	69
4.4. Posebni uvjeti za određivanje ovrhe na nekretnini	71
4.5. Stambeno zbrinjavanje ovršenika	75
4.6. Zaštita prava na dom u ovršnom postupku	77
4.7. Pravo na dom i test razmjernosti u odlukama domaćih sudova i u odlukama Europskog suda za ljudska prava.....	80

5. Pravni položaj ovršenika i trećih osoba nakon prodaje nekretnine	87
5.1. Gubitak prava na posjed nekretnine	87
5.2. Iseljenje ovršenika, najmoprimca, zakupca i drugih osoba.....	88
6. Ovrha na nekretnini u Sloveniji	91
7. Zaključak	100
Popis literature	103
Knjige i članci	
Pravni izvori	
Sudska praksa	
Ostalo	
Mrežni izvori	

OVRHA NA NEKRETNINI (KOMPARATIVNA ANALIZA HRVATSKOG I SLOVENSKEG PRAVA)

1. Uvod

Ovrha na nekretnini predstavlja središnje mjesto u uređenju ovrhe radi naplate ovrhovoditeljeve novčane tražbine, što je u skladu s gospodarskim i imovinsko-pravnim značenjem nekretnina. Unatoč tome što je postupak ovrhe na nekretnini u pravilu dugotrajan i mukotrpan, ipak se radi o jednom od najsigurnijih oblika naplate ovrhovoditeljevog potraživanja.

Ovrha na nekretnini uređena je Ovršnim zakonom iz 2012.,¹ koji je doživio izmjene i dopune 2013.,² 2014.,³ te posljednji put u srpnju 2017.⁴ Pravila koja uređuju ovrhu na nekretnini su najopsežnija i najrazrađenija pravila u okviru zakona.

U iščekivanju novog Ovršnog zakona u vrijeme pisanja ovog rada u saborsku proceduru 22. studenoga 2019. upućen je Konačni prijedlog Ovršnog zakona.⁵ Iako se očekivalo da će novi zakon biti donesen do kraja 2019. godine, Vlada Republike Hrvatske je odlučila KP OZ 19 uputiti u treće čitanje zbog velikog broja amandmana.

U radu će se prikazati uređenje ovrhe na nekretnini od donošenja OZ-a 12 do danas, analizirat će se nova rješenja uređena Novelama OZ-a 14 i 17 te pravila KP OZ 19. koja se odnose na postupak ovrhe na nekretnini. Radi sveobuhvatnije analize prikazat će se komparativna rješenja uređenja ovrhe na nekretnini u Sloveniji.

Pored navedenog, obradit će se i pravno uređenje jednog od vidova dejudicijalizacije ovršnog prava prijenosom ovlasti u provedbi elektroničke javne dražbe Agenciji⁶ i dati kritički

¹ Ovršni zakon (Narodne novine, br. 112/12), dalje u tekstu: OZ 12.

² Zakon o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona, Narodne novine, br. 25/13-v. čl.101. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o parničnom postupku iz 2013.

³ Zakon o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona (Narodne novine, br. 93/14), dalje u tekstu: Novela OZ-a 14.

⁴ Zakon o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona (Narodne novine, br. 73/17), dalje u tekstu: Novela OZ-a 17.

⁵ Tekst prijedloga dostupan je na mrežnim stranicama Hrvatskog sabora, <https://www.sabor.hr/hr/prijedlog-ovrsnog-zakona-prvo-citanje-pze-br-676-predlagateljica-vlada-republike-hrvatske>, dalje u tekstu: KP OZ 19, stanje od 25. rujna 2019.

⁶ Financijska agencija, dalje u tekstu: Agencija, pravna je osoba čije se ustrojstvo i način rada uređuje Zakonom o Financijskoj agenciji (Narodne novine, br. 117/01, 60/04, 42/05), dalje u tekstu: ZFA, i propisima donesenim na temelju njega. Osnivač Agencije je Republika Hrvatska (čl. 1. st. 1. i 2. ZFA).

osvrst na taj oblik ovršnopravnog modela. Posebno će se prikazati uređenje koje se odnosi na zaštitu ovršenika fizičkih osoba u okviru posebnih uvjeta za određivanje ovrhe na jedinoj nekretnini (ograničenje iznosa tražbine koja se prisilno ostvaruje) i ostvarivanja prava na smještaj (stambeno zbrinjavanje ovršenika).

Ovo stoga jer je ovrha na nekretnini osjetljiva tema s više aspekata; ekonomskog, socijalnog i sociološkog, budući da se u ovrsi na nekretnini u pravilu prodaje kuća ili stan u kojem ovršenik stanuje, a napuštanjem doma dužnik je prisiljen iznajmiti drugu nekretninu ili pak postaje beskućnik.⁷

2. Razvoj ovrhe na nekretnini

2.1. OZ 12

OZ 12 donesen je 28. rujna 2012. na sjednici Hrvatskog sabora, a stupio je na snagu 15. listopada 2012. osim odredaba čl. 356.-364., koje su stupile na snagu danom prijema Republike Hrvatske u punopravno članstvo Europske unije. Njegovim stupanjem na snagu prestao je važiti Ovršni zakon iz 2010.,⁸ zapravo pojedine odredbe toga zakona koje su stupile na snagu. Naime, OZ iz 2010., većim dijelom, uključujući i odredbe o ovrsi na nekretnini, nikada nije stupio na snagu, već su se primjenjivale odredbe Ovršnog zakona iz 1996., s izmjenama do 2008. Iako je OZ-om iz 2010. bilo propisano da će odredbe o ovrsi na nekretnini stupiti na snagu 1. siječnja 2012., rok je prvo pomaknut na 1. srpnja 2012.^{9, 10} a zatim na 15. listopada 2012.,¹¹ kada je stupio na snagu OZ iz 2012.

⁷ <https://novac.jutarnji.hr/aktualno/fina-objavila-podatke-o-elektronickim-drazbama-ovrsene-imovine-uspjela-svaka-treca-drazba/8254151/...> od 2012. kada je HGK uvela očevidnik u njega je uneseno čak 55 tisuća stanova, kuća, zemljišta, poslovnih prostora, strojeva, vozila, vrijednosnica, plovila i drugih vrsta imovine, stanje od 25. rujna 2019.

⁸ Ovršni zakon (Narodne novine, br. 139/10), s kasnijim izmjenama i dopunama (Narodne novine, br. 125/11, 150/11, 154/11, 12/12, 70/12, 80/12- v. Odluku Ustavnog suda Republike Hrvatske, broj: U-I-1988/2011 i dr. od 19. lipnja 2012.), dalje u tekstu: OZ 10.

⁹ Čl. 2. Zakona o izmjenama Ovršnog zakona (Narodne novine, br. 150/11).

¹⁰ Čl. 2. Uredbe o izmjenama Ovršnog zakona (Narodne novine, br. 154/11) zakonodavac je intervenirao u Zakon o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona (Narodne novine, br. 125/11), te je rok stupanja na snagu odredba o ovrsi na nekretnini pomaknut na 1. srpnja 2012. Navedena Uredba je prestala važiti stupanjem na snagu Zakona o izmjenama Ovršnog zakona (Narodne novine, br. 12/12). Tim Zakonom o izmjenama Ovršnog zakona zapravo je zamijenjena ranije donesena Uredba.

¹¹ Čl. 3. i 4. Zakona o izmjenama Ovršnog zakona (Narodne novine, br. 70/12).

Donošenjem OZ-a 12 u Republici Hrvatskoj došlo je do niza novih rješenja u provođenju ovršnog postupka, ali ne i u odnosu na ovrhu na nekretnini, u odnosu na koju je zakonodavac preuzeo rješenja iz Ovršnog zakona iz 1996.¹²

S obzirom na to da odredbe o načinu utvrđivanja vrijednosti nekretnine i o prodajnoj cijeni u postupku ovrhe na nekretnini mogu imati utjecaja na ovršenikov položaj, ne čudi da su te odredbe bile predmetom čestih izmjena.

Jedna od novina u odnosu na ranije uređenje bila je povećanje najniže cijene prema kojoj se nekretnina nije mogla prodati na drugom ročištu za dražbu ispod jedne polovine njezine utvrđene vrijednosti (čl. 102. st. 2. OZ 12), dok je Novelom OZ-a iz 2008.,¹³ bilo propisano da se nekretnina ne može prodati ispod 1/3 njezine utvrđene vrijednosti. Nadalje, OZ-om 12 uveden je Očevidnik nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnim postupcima. Vodi ga Hrvatska gospodarska komora,¹⁴ a u njega se unose podaci o svim nekretninama koje se prodaju u ovršnom postupku.¹⁵

U bitnome, OZ-om 12 su u odnosu na odredbe o ovrsi na nekretnini preuzeta uređenja iz OZ 96. Tako niti u OZ-u 12 nije postojala odredba prema kojoj bi bila nedopuštena ovrha ako bi tražbina koja se prisilno ostvarivala, bila nerazmjerno manja od vrijednosti nekretnine, a činjenica da je nekretnina koja je predmetom ovrhe jedina nekretnina ovršenika u kojoj je on stanovao nije predstavljala razlog za odgodu ovrhe.

Prodaja nekretnine prema OZ-u 12 obavljala se putem sudske javne dražbe, nakon što je sud prethodno zaključkom utvrdio vrijednost nekretnine. Vrijednost nekretnine utvrđivala se po slobodnoj ocjeni nakon održanog ročišta na kojem je strankama omogućeno da se o tome izjasne i prilože pisane dokaze. Sud je mogao zatražiti i podatke o vrijednosti nekretnine od porezne uprave, dok se prema pravilima OZ-a 96 vrijednost nekretnine utvrđivala na temelju procjene vještaka i drugih činjenica u visini njezine tržišne cijene na dan njezine procjene¹⁶ s

¹² Ovršni zakon (Narodne novine, br. 57/96, s kasnijim izmjenama i dopunama; br. 29/99, 42/00 – v. Odluku i Rješenje Ustavnog suda Republike Hrvatske, broj: U-I-510/96, U-I-717/96, U-I-1025/99 od 5. travnja 2000, 173/03, 194/03 – v. Ispravak Zakona o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona iz 2003, 151/04, 88/05, 121/05 – v. Zakon o Upisniku sudskih i javnobilježničkih osiguranja tražbina vjerovnika na pokretnim stvarima i pravima, 67/08), dalje u tekstu: OZ 96.

¹³ Zakon o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona (Narodne novine, br. 67/08), dalje u tekstu: Novela OZ-a 08.

¹⁴ Čl. 169. st. 1. OZ-a 12.

¹⁵ Očevidnik je dostupan na mrežnoj stranici: <http://ovrha.hgk.hr/ocevidnik-web/>, stanje od 15. veljače 2020.

¹⁶ Čl. 87. st. 3. OZ-a 96.

time da je sud mogao umjesto procjene na taj način zatražiti od nadležnog tijela porezne uprave utvrđivanje vrijednosti nekretnine.¹⁷

Jedan od razloga napuštanja vještačenja kao u pravilu obvezatne metode utvrđivanja vrijednosti nekretnine impostiranog izvornim uređenjem OZ-a 96, do kojeg je došlo Zakonom o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona iz 2005.¹⁸ bilo je nastojanje da se ovršni postupci ubrzaju i okončaju sa što manje troškova.¹⁹

2.2. Novela OZ-a 14

Novelom OZ-a iz 2014. koja je stupila na snagu 1. rujna 2014., osim pojedinih odredbi koje su stupile na snagu 1. siječnja 2015.²⁰, u pravni sustav unesen je čitav niz novih ovršnopравnih rješenja, a osobito u odnosu na postupak ovrhe na nekretninama.

Značajnu novinu pored ovlasti koje su Agenciji dodijeljene OZ-om iz 2010., kada je dio uloge koju je do tada u postupcima izravne naplate imao sud, preuzela Agencija na temelju Zakona o provedbi ovrhe na novčanim sredstvima,²¹ čime je ozakonjen zakonski monopol u postupku provedbe ovrhe na novčanim sredstvima ovršenika, sada i u postupku provedbe prodaje nekretnine elektroničkom javnom dražbom predviđeno je aktivno sudjelovanje Agencije.

Takav radikalni zaokret u preuzimanju uloge koji je do tada izvorno imao sud u relativno opsežnoj Noveli OZ-a 14, posebno glede ovršnog postupka na nekretnini i sudjelovanja

¹⁷ Čl. 87. st. 4. OZ-a 96.

¹⁸ Zakona o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona iz 2005. (Narodne novine, br. 88/05). Vidjeti i obrazloženje uz Konačni prijedlog Zakona o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona, dalje u tekstu: KP Novele OZ-a iz 2005., svibanj 2005., dostupno na mrežnoj stranici <https://www.sabor.hr/fgs.axd?id=4617>, obrazloženje uz čl. 50. ZIDOZ-a 05, stanje od 14. srpnja 2019.

¹⁹ Prema Dika, Mihajlo, Građansko ovršno pravo, I. knjiga, Opće građansko ovršno pravo, Narodne novine, Zagreb, 2007., str. 461., "Utvrđivanje vrijednosti nekretnine prema izvornom uređenju Zakona iz 1996. u praksi je često trajalo neprimjereno dugo (dulje od godinu dana). Osim toga, mogućnost izbora metoda utvrđivanja vrijednosti nekretnine otvaralo je vrata manipulacijama s utvrđenom vrijednošću, posebice od strane ovršenika." Tako i Hrastinski Jurčec, Lj., Ovrha na nekretninama, Javni bilježnik, br. 23, 2006., str. 19. „Tomu treba pridodati i povećane troškove do kojih je dolazilo u slučaju primjene te metode utvrđivanja vrijednosti nekretnine“. Tako i Čuveljak, J., O ovrši na nekretnini, Hrvatska pravna revija, br. 7–8, 2007., str. 108.

²⁰ Prema čl. 84. Novele OZ-a 14 određeno je da taj Zakon stupa na snagu 1. rujna 2014., osim čl. 35. (rokovi i odlučivanje o pravnom lijeku), čl. 42. i 43. (zaključak o prodaji nekretnine i Financijska agencija), čl. 45. (način prodaje nekretnine), čl. 47. do 52. (elektronička javna dražba, dosuda i kupovnina), čl. 55. do 58. (postupak prodaje nekretnina u Agenciji, način prodaje pokretnine, vođenje, dostava i upis podataka u Očevidnik), čl. 64. i 65. (provedba naplate na temelju zadužnice), čl. 67. st. 4. i 6. (izravna naplata novčane tražbine na temelju ovršne isprave), čl. 76. i 77. (prodaja kod fiducijarnog osiguranja na elektroničkoj javnoj dražbi) koji stupaju na snagu 1. siječnja 2015.

²¹ Prema odredbi čl. 2. Zakona o provedbi ovrhe na novčanim sredstvima (Narodne novine, br. 68/18, 02/20, 46/20, 47/20) ovrhu na novčanim sredstvima provode Agencija, Hrvatska narodna banka i banke.

Agencije u ovršnim postupcima slijedili su i provedbeni propis kojima se dodatno razrađuje postupanje svih sudionika u ovršnom postupku radi prodaje nekretnine. Relevantni podzakonski propisi kojima je propisan tijek postupka pri Agenciji su Pravilnik o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku²² te Pravilnik o vrstama i visini naknada za obavljanje poslova provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku.²³ Pored navedenog, Pravilnikom o izmjenama i dopunama Pravilnika o sadržaju i načinu vođenja Očevidnika nekretnina i pokretnina²⁴ koje se prodaju u ovršnom postupku na Agenciju je prenesena ovlast vođenja Očevidnika nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku, što je prije bilo u ovlasti Hrvatske gospodarske komore. Navedeni pravilnici razrađuju postupanje svih sudionika u ovršnom postupku radi prodaje nekretnina i to: nadležna tijela, ovrhovoditelja i ovršenika, ponuditelja i Agencije.

Na mrežnim stranicama Agencije dostupne su tri aplikacije: Očevidnik nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku²⁵ – sadrži podatke o svim nekretninama i pokretninama koje se prodaju u ovršnom postupku, postupku osiguranja i stečajnom postupku, Javna objava²⁶ – sadrži pismena izdana u ovršnom postupku, postupku osiguranja i stečajnom postupku i e-Dražba²⁷ – provodi se prodaja nekretnina i pokretnina elektroničkim putem.

²² Pravilnik o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku (Narodne novine, br. 93/14, 1/19), dalje u tekstu: Pravilnik o prodaji. Ovaj pravilnik je donesen 30. prosinca 2014., a stupio je na snagu 1. siječnja 2015. Izmjene i dopune Pravilnika o prodaji iz 2014. izvršene su Pravilnikom o izmjenama i dopunama Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku (Narodne novine, br. 1/19), dalje u tekstu: PID Pravilnika o prodaji. PID Pravilnika o prodaji stupio je na snagu 10. siječnja 2019., osim odredbi koje se odnose na predaju ponuda u elektroničkoj javnoj dražbi koje su stupile na snagu 1. travnja 2019. i primjenjuju se na postupke u kojima je zahtjev za prodaju zaprimljen u Agenciji nakon 1. travnja 2019. PID Pravilnikom o prodaji omogućena je dostava pojedinih odluka telefaksom ili elektroničkom poštom (PDF prilog potpisan naprednim elektroničkim potpisom), smanjena je formalnost uz zahtjeve za prodaju (čl. 2. i 4.), stečajni upravitelj je postao nadležno tijelo (čl. 1.), propisano je da uplata jamčevine mora biti evidentirana na računu Agencije u roku objavljenom u Pozivu na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi (čl. 7.), propisano je da Agencija bez naloga suda vrši povrat jamčevine uplaćene izvan roka odnosno pogrešno uplaćene jamčevine/kupovnine (čl. 8. i čl. 21.), detaljnije je uređen prekid nadmetanja zbog tehničkih nedostupnosti – nedostupnosti tijekom zadnjeg sata nadmetanja ili u neprekinutom trajanju duljem od 24 sata tijekom radnih dana nadmetanja (čl. 17.), ukinut je napredni elektronički potpis kod predaje svake pojedinačne ponude (čl. 9.), omogućen je prikaz broja ponuditelja od početka nadmetanja onima koji su potpisali Prijavu za sudjelovanje (čl. 10.), produženo je nadmetanja za daljnjih 10 minuta u slučaju kada je najpovoljnija ponuda dana u zadnjih deset minuta prije isteka roka nadmetanja (čl. 11.) te je povećan broj i iznos dražbenih koraka (čl. 12. i 13.).

²³ Pravilnik o vrstama i visini naknada za obavljanje poslova provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku (Narodne novine, br. 156/14), dalje u tekstu: Pravilnik o naknadama. Ovaj pravilnik je donesen 30. prosinca 2014., a stupio je na snagu 1. siječnja 2015.

²⁴ Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o sadržaju i načinu vođenja Očevidnika nekretnina i pokretnina (Narodne novine, br. 93/14). Navedenim pravilnikom je izmijenjen i dopunjen Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja Očevidnika nekretnina i pokretnina (Narodne novine, br. 115/12).

²⁵ <https://ponip.fina.hr/ocevidnik-web/pocetna>, stanje od 15. veljače 2020.

²⁶ <https://ponip.fina.hr/javnaobjava-web/pocetna>, stanje od 15. veljače 2020.

²⁷ <https://edrazba.fina.hr/>, stanje od 15. veljače 2020.

Novi model prema kojem javne dražbe neće više provoditi sudovi nego isključivo putem servisa elektroničke javne dražbe koju provodi Agencija trebao je dokinuti dosadašnje iskustvo koje pokazuje da se zaplijenjene nekretnine rijetko prodaju na prvoj javnoj dražbi, a i po pojedinim su se sudovima formirale grupe kupaca koje uspijevaju kontrolirati cijenu nekretnina pa dužnici gube na svim frontovima.

Na temelju dosadašnjeg uvida u podatke Hrvatske gospodarske komore, ovrhe su uglavnom posljedica prevelikog kreditnog zaduživanja građana, a ovrhovoditelji su najčešće banke, štedno-kreditne zadruge, osiguravajuća društva i kartične kuće.²⁸

Prema noveliranoj odredbi čl. 92. st. 1. OZ-a 14, vrijednost nekretnine sud utvrđuje zaključkom po slobodnoj ocjeni na temelju obrazloženog nalaza i mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka ili procjenitelja, odmah na ročištu nakon što je sud omogućio strankama, založnim vjerovnicima, sudionicima u postupku i osobama koje imaju pravo prvokupa da se o procjeni izjasne.

Iz navedenog proizlazi da je zakonodavac tim izmjenama prihvatio rješenja koja su već postojala u izvornoj varijanti OZ-a 96,²⁹ dakle, ponovno je propisana obveza vještačenja, kao i obveza da se vrijednost nekretnine utvrđuje odmah na ročištu. Izmjena pravila o načinu utvrđivanja vrijednosti nekretnine nameće sudskim vještacima ili procjeniteljima da nalaz i mišljenje izrade primjenom posebnih propisa iz područja prostornog uređenja o načinu procjene vrijednosti nekretnina, načinu prikupljanja podataka i njihovoj evaluaciji te o metodama procjene nekretnine. S tim u vezi potrebno je istaknuti da je nešto prije stupanja na snagu Novele OZ-a 14, na snagu stupila Uredba o procjeni vrijednosti nekretnine³⁰ koja se primjenjuje i u odnosu na procjenu u ovršnim postupcima³¹ te Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine³² koji prvenstveno razrađuje metode procjene vrijednosti nekretnina.

Novelom OZ-a 14 odredbe o prodajnoj cijeni ponovo su doživjele izmjene na način da se na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi nekretnina ne može prodati ispod četiri petine utvrđene vrijednosti nekretnine,³³ a na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi nekretnina se ne može prodati

²⁸ <https://www.vecernji.hr/vijesti/umjesto-suda-stanove-iz-ovrha-prodavati-ce-fina-977382>, stanje od 30. rujna 2019.

²⁹ Aras Kramar, Slađana, Zaštita ovršenika u svjetlu novina u ovrsi na nekretnini, Pravni vjesnik, Pravni fakultet u Osijeku, br. 33, (2017.), 3-4, str. 18.

³⁰ Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine, br. 74/14).

³¹ V. čl. 4. do 7. Uredbe.

³² Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine, br. 79/14).

³³ Čl. 102. st. 1. Novele OZ-a 14.

ispod tri petine utvrđene vrijednosti nekretnine³⁴. Izmijenjene su i odredbe koje se odnose na način na koji se obavlja prodaja nekretnine. Umjesto prodaje usmenom javnom dražbom, uvedena je prodaja nekretnine elektroničkom javnom dražbom kod Agencije.

Jednu od većih novina predstavlja odgoda ovrhe na nekretnini na prijedlog ovršenika iz odredbe čl. 84.a prema kojoj je ovršenik mogao u roku od osam dana od dana dostave rješenja o ovrsi na nekretnini u kojoj stanuje i koja je nužna za zadovoljenje njegovih osnovnih životnih potreba i osoba koje je po zakonu dužan uzdržavati predložiti odgodu ovrhe uz uvjet da istovremeno dostavi dokaz da se ovrha može provesti na drugom predmetu ovrhe.

Sud je bio dužan prihvatiti prijedlog ovršenika za odgodu ovrhe na nekretnine ako stekne uvjerenje da nekretnina predstavlja nekretninu u kojoj ovršenik stanuje i koja je nužna za zadovoljenje njegovih osnovnih stambenih potreba i osoba koje je po zakonu dužan uzdržavati i da će se tražbina ovrhovoditelja u cijelosti namiriti iz sredstava dobivenih na temelju raspolaganja svojim imovinskim, odnosno materijalnim pravom te ako ovršenik učini vjerojatnim da se zbog toga ovrha ne bi znatnije oduljila ili otežala, odnosno da ovrhovoditelj zbog toga ne bi mogao trpjeti znatniju štetu.³⁵ U slučaju izostanka jednog od uvjeta sud bi prijedlog trebao odbiti kao neosnovan.

Iz sadržaja odredbe čl. 84.a st. 4. Novele OZ-a 14, proizlazi da zakonodavac nije pobliže propisao koji je stupanj „uvjerenja“ suda potreban da bi bile ispunjene pretpostavke za prihvaćanje ovršenikovog prijedloga za odgodu ovrhe. O tome se i u literaturi navode oprečni stavovi od razine „ozbiljne vjerojatnosti“³⁶ ili vjerojatnost kao dokaznog standarda koji se zahtjeva općenito kod instituta odgode ovrhe prema OZ-u 12,³⁷ pa do blažeg oblika vjerojatnosti.³⁸

Odredbom čl. 84.a st. 7. Novele OZ-a 14 navedene odredbe bilo je propisano da u slučaju kad prihvatiti prijedlog, zabilježba ovrhe u zemljišnoj knjizi ostaje do potpunog namirenja tražbine ovrhovoditelja. S tim u vezi potrebno je ukazati na odluku Ustavnog sud koji je raspravljajući o duljini trajanja ovršnog postupka, između ostalog iznio stajalište da sudovi nisu

³⁴ Čl. 102. st. 2. Novele OZ-a 14.

³⁵ Čl. 84.a st. 4. i st. 5. Novele OZ-a 14.

³⁶ Dika, Mihajlo, O noveli Ovršnog zakona od 15. srpnja 2014., Pravo u gospodarstvu, vol. 54, br. 5., 2015., str. 1170, sudac je trebao uvjerenje o postojanju pretpostavaka za odgodu ovrhe prema čl. 84.a OZ-a formirati na razini „ozbiljne vjerojatnosti“.

³⁷ Aras Kramar, op.cit. (bilj. 29), str. 20.

³⁸ Mihelčić, Gabrijela, Što nam donosi reforma ovrhe na nekretnini?, Javni bilježnik, 18 (2014.), 40, str. 22.

odgovorni za namirenje vjerovnika, već za učinkovitu i ekonomičnu provedbu ovrhe,³⁹ koja pak odredba ne uzimajući u obzir navedeni stav zapravo uvodi novu dužnost ovršnog suda da brine o potpunom namirenju ovrhovoditelja.

Odredbe toga članka primjenjivale su se i u postupcima koji su ranije pokrenuti ako nisu započete radnje na koje se odnose. Dakle, odredbe ovoga članka primjenjivale su se i u postupcima koji su pokrenuti prije 1. rujna 2014., ako rok od osam dana za podnošenje prijedloga nije istekao prije toga datuma. Prema prijašnjem uređenju do Novele OZ-a iz 2003.,⁴⁰ ovršenik je mogao u roku od osam dana od dana dostave rješenja o ovrsi predložiti da se ovrha odredi na drugom predmetu ovrhe.

Novelom OZ-a 14 značajno su izmijenjene odredbe čl. 127. o gubitku prava na posjed nekretnine i čl. 128. o iseljenju ovršenika. Na ovu izmjenju pravila o gubitku prava na posjed nekretnine i iseljenju ovršenika očito je utjecala praksa Europskog suda za ljudska prava⁴¹ koja se odnosi na čl. 8. Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda⁴² kojima se pruža zaštita prava na dom. U tom smislu došlo je do jačanja pravnog položaja ovršenika nakon prodaje nekretnine koja predstavlja ovršenikov dom.

Prema odredbi čl. 127. st. 1. Novele OZ-a 14 prodajom nekretnine ovršenik gubi pravo na posjed nekretnine i dužan ju je predati kupcu odmah nakon dostave zaključka o predaji kupcu, ako zakonom ili sporazumom s kupcem nije drukčije određeno. Međutim, zakonodavac je u stavku 2. toga članka propisao određene pretpostavke pod kojima je ovršenik imao pravo korištenja nekretnine kao najmoprimac godinu dana od dana donošenja zaključka o predaji nekretnine. Radilo se o kumulativnim pretpostavkama koje su morale biti istovremeno ispunjene, a riječ je o nekretnini u kojoj ovršenik stanuje i koja je nužna za zadovoljenje njegovih osnovnih stambenih potreba i stambenih potreba osoba koje je dužan uzdržavati.

Iako je zakonodavac koristio izraz najmoprimac nije riječ o klasičnom obliku najma kakav je propisan Zakonom o obveznim odnosima, jer je izostao element dobrovoljnosti na strani najmodavca (kupca nekretnine) za sklapanje ugovora o najmu, već se radi o svojevrsnom pravu

³⁹ Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, br. U-III/A/1128/2004 od 2. veljače 2005. <https://sljeme.usud.hr/usud/praksaw.nsf/fOdluka.xsp?action=openDocument&documentId=C1256A25004A262AC1256F9D003C7F03>, stanje od 4. listopada 2019.

⁴⁰ Zakon o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona (Narodne novine, br. 173/03), dalje u tekstu: Novela OZ-a 03.

⁴¹ Europski sud za ljudska prava, dalje u tekstu: ESLJP.

⁴² Konvencija za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda (Narodne novine – Međunarodni ugovori, br. 18/97, 6/99, 8/99, 14/02, 13/03, 9/05, 1/06, 2/10), dalje u tekstu: Konvencija, u Republici Hrvatskoj ratificirana je 5. studenog 1997.

na nužni smještaj čiji je teret (u načelu) država prebacila na kupce nekretnine te ovrhovoditelja.⁴³

Predstavlja li prodana nekretnina nekretninu u kojoj ovršenik stanuje i je li ona nužna za zadovoljenje osnovnih stambenih potreba odlučivao bi sud ako je stekao uvjerenje o ispunjenju navedenih pretpostavki.

Kad je riječ o nekretnini u kojoj ovršenik živi i koja mu je nužna za zadovoljene osnovnih stambenih potreba ovršenika i osoba koje je po zakonu dužan uzdržavati, očito je da se radi o pravnim standardima na čije značenje je tek trebala odgovoriti sudska praksa.

U svakom slučaju nekretnina ne bi bila nužna za stanovanje, ako ovršenik ima drugu nekretninu ili ako bi mogao kupiti drugu nekretninu.

Za stupanj uvjerenosti suda o ispunjenju navedenih pretpostavki za usvajanje prijedloga ovršenika za korištenje nekretnine kao najmoprimac vrijedi ono što je ranije rečeno o stupnju uvjerenosti suda o postojanju pretpostavki za određivanje odgode ovrhe prema čl. 84.a st. 4. Novele OZ-a 14.

Kod ocijene radi li se u konkretnom slučaju o nekretnini u kojoj ovršenik stanuje jedan od kriterija kojima bi se sud mogao rukovoditi je prijavljeno prebivalište odnosno boravištem ovršenika, te mjestom njegovog zaposlenja ili školovanja, dok bi se kod ocijene radi li se o nužnom stambenom prostoru sud trebao poslužiti mjerilima koja propisuju pravila o odobravanju pomoći iz socijalne skrbi.

Odredbom čl. 127. st. 3. Novele OZ-a 14, bila je propisana obveza ovršenika da u roku od 8 dana od primitka rješenja o ovrsi ovršenik kao najmoprimac podnese prijedlog za korištenje nekretnine.

Prijedlog za korištenje nekretnine ovršenik kao najmoprimac mogao je istaknuti u prekluzivnom roku od osam dana po primitku rješenja o ovrsi, pa bi trebalo uzeti da bi nakon proteka navedenog roka ovršenik bio prekludiran u pravu na njegovo podnošenje, a posljedično tome takav prijedlog ne bi mogao istaknuti niti u kasnijoj fazi postupka, primjerice isticanjem takvog prijedloga u žalbi uloženoj protiv rješenja o dosudi.

Ostvari li ovršenik pravo na korištenje nekretnine kao najmoprimac dužan je kupcu plaćati najamninu od dana donošenja zaključka o predaji pa do predaje nekretnine kupcu. U slučaju

⁴³ Aras Kramar, op.cit. (bilj. 29), str. 21.

kad se ovršenik i kupac nisu mogli sporazumjeti o visini najamnine, visinu najamnine određivao je sud prema tržišnim cijenama u mjestu u kojem se nekretnina nalazi.⁴⁴

U slučaju kada je ovršenik imao pravo korištenja nekretnine kao najmoprimac u skladu s odredom čl. 127. st. 2. Novele OZ-a 14, tada se nije primjenjivala odredba čl. 128. st. 2. Novele OZ-a 14 o iseljenju ovršenika, što znači da u tom slučaju sud nije provodio ispražnjenje i predaju nekretnine kupcu nakon donošenja zaključka o predaji.

Navedena pravila o pravu ovršenika kao bivšeg vlasnika nekretnine da ostane u prodanoj nekretnini otvorila su brojna pitanja i negativno su utjecala na ovršnu prodaju nekretnina što je i razumljivo s obzirom na to da su potencijalni kupci manje zainteresirani za kupnju nekretnina koje nisu slobodne od osoba i stvari, budući da je u tom slučaju izvjesno da će morati pokretati sudske postupke radi iseljenja i predaje u posjed kupljene nekretnine.

2.3. Novela OZ-a 17

Novelom OZ-a 17⁴⁵ zakonodavac je značajnije intervenirao u odredbe OZ-a u ovrsi o nekretnini. Zakonodavac je odstupio od ranije odredbe čl. 75. st. 5. OZ-a 14 na način da je sada odredio što se smatra jedinom nekretninom (domom) ovršenika.

Ovom novelom uvedena je presumpcija prema kojoj se jedinom nekretninom ovršenika fizičke osobe koja ne obavlja registriranu djelatnost smatra ona nekretnina u kojoj on živi i koja je nužna za zadovoljavanje osobnih životnih potreba ovršenika i osoba koje je po zakonu dužan uzdržavati.

U cilju zaštite ovršenika fizičke osobe koja ne obavlja registriranu djelatnost uvedena su nova pravila i uvjeti za određivanje i provedbu ovrhe na nekretninama. Kao uvjet za određivanje ovrhe na nekretnini fizičke osobe koja ne obavlja registriranu djelatnost zakonodavac je odredbom čl. 80.b propisao vrijednosni kriterij za određivanje ovrhe na nekretnini. Dakle, zakonski limit visine glavnice ovrhovoditeljeve tražbine do koje se ovrha na nekretnini neće provoditi je iznos od 20.000,00 kuna, osim ako se ovrha traži radi namirenja zakonskog uzdržavanja ili naknade štete u svezi s kaznenim djelom. Pored toga, ako glavnica tražbine radi čijeg se namirenja ovrhe traži prelazi iznos od 20.000,00 kuna, sud može odbiti

⁴⁴ Čl. 127. st. 4. Novele OZ-a 14.

⁴⁵ Novela OZ-a 17 stupila je na snagu 3. kolovoza 2017., osim odredaba čl. 24.-27., 29.-31. i čl. 34. st. 2. te Novele koje su stupile na snagu 1. rujna 2017.

prijedlog za ovrhu primjenom mjerila iz čl. 80.b OZ-a 17, ako ocijeni da je narušena pravična ravnoteža između interesa ovršenika i interesa ovrhovoditelja.

Novinu predstavlja brisanje ranije odredbe čl. 84.a Novele OZ-a 14 o odgodi ovrhe na nekretnini na ovršenikov prijedlog, budući da se ista svrha postiže odredbama o ovrsi jedine nekretnine i zaštiti ovršenika u tom slučaju.⁴⁶

Novelom OZ-a 17 napušteno je rješenje iz čl. 127. st. 2.-5. Novele OZ-a 14, prema kojem ovršenik ima pravo koristiti nekretninu prodanu u ovrsi kao najmoprimac godinu dana od dana donošenja zaključka o prodaji nekretnine jer rješenje uvedeno Novelom OZ-a 14 nije zaživjelo u praksi⁴⁷.

Umjesto toga, unesene su odredbe čl. 131.a, 131.b i 131.c kojima je propisan način te pretpostavke ostvarivanja prava na stambeno zbrinjavanje ovršenika. Prijelaznim odredbama Novele OZ-a 17, propisano je da će se odredbe o stambenom zbrinjavanju ovršenika primjenjivati retroaktivno na sve postupke u tijeku.

2.4. KP OZ 19

Jedna od ključnih promjena sadržanih u KP OZ 19, u odnosu na ovrhu na nekretnini je ta da se ovrha na nekretnini više ne bi mogla provesti ako u njoj ovršenik stanuje, osim u slučaju da je ovršenik dao pisani pristanak da se na takvoj nekretnini provede ovrha odnosno u slučaju prisilnog ostvarenja tražbine nastale na osnovi izvanugovornog odnosa.

Prema odredbi čl. 80. KP OZ 19 ovrha radi ostvarenja novčane tražbine neće se moći provesti na nekretnini u kojoj ovršenik stanuje, osim ako: 1. je ovršenik u trenutku sklapanja pravnog posla kojim preuzima obvezu izjavio da je suglasan da se ovrha može provesti na nekretnini u kojoj stanuje, 2. novčana tražbina čije prisilno ostvarenje se traži potječe iz izvanugovornog obveznog odnosa, 3. ovim Zakonom nije drukčije propisano. Suglasnost da se radi ispunjenja određene obveze ovrha može provesti na nekretnini u kojoj stanuje ovršenik

⁴⁶ Zakonodavac je u Obrazloženju Konačnog prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona iz travnja 2017. godine, <http://edoc.sabor.hr/DocumentView.aspx?entid=2004493>, ZIDOZ travanj 2017., (dalje u tekstu: KP ZIDOZ iz travnja 2017.), istaknuo da s obzirom na novo pravilo prema kojem se uz prijedlog za ovrhu na nekretnini fizičke osobe, koja ne obavlja registriranu djelatnost, traži dokaz da se radi namirenja iste tražbine ovrha ne može provesti na drugom predmetu ovrhe, napuštena je dotadašnja mogućnost jednogodišnje odgode ovrhe na prijedlog ovršenika koji ima prihode ili imovinu čijom raspoložbom se može u cijelosti namiriti tražbina ovrhovoditelja, stanje od 14. listopada 2019.

⁴⁷ V. Obrazloženje uz čl. 18. i 19. KP ZIDOZ-a iz travnja 2017.

davat će se u pisanom obliku i imat učinak ako je potpis ovršenika ovjerio javni bilježnik ili koja druga osoba ili tijelo s javnim ovlastima. Suglasnost da se radi ispunjenja određene obveze ovrha može provesti na nekretnini u kojoj stanuje ovršenik vrijedit će ako dođe do promjene vjerovnika ili ako ovršenik promijeni nekretninu u kojoj stanuje. Smatrat će se da je ovršenik dao suglasnost da se radi ispunjenja određene obveze ovrha može provesti na nekretnini u kojoj stanuje ako je ovrhovoditelj na temelju pravnoga posla s ovršenikom na toj nekretnini stekao založno ili slično pravo radi osiguranja tražbine. Iznimno, na nekretnini u kojoj ovršenik stanuje moći se provesti ovrha ako sud utvrdi da bi, nakon što se namiri ovrhovoditelj i druge osobe kojima pripada pravo na namirenje prodajom nekretnine, iz ostatka kupovnine ovršenik mogao kupiti nekretninu u kojoj može stanovati sa članovima svojeg kućanstva.

U odredbi čl. 80. st. 6. i 7. KP OZ 19, sadržajno su obuhvaćene odredbe iz čl. 91. st. 1. i 2. važećeg OZ-a prema kojoj 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 i nekretnine za koje je posebnim zakonom određeno da se na njima ne može provesti ovrha, i to u opsegu propisanim tim zakonom.

Međutim, odredba čl. 82. važećeg OZ-a doživjela je izmjene. Tako je odredbom čl. 92. KP OZ 19 uvedena dužnost suda da po službenoj dužnosti utvrdi je li ovršenik upisan kao vlasnik, suvlasnik ili nositelj prava građenja u zemljišnoj knjizi (st. 1.). Ako sud utvrdi da ovršenik nije upisan kao vlasnik, suvlasnik ili nositelj prava građenja u zemljišnoj knjizi, prijedlogu za ovrhu će se moći udovoljiti ako ovrhovoditelj podnese ispravu koja je podobna za upis ovršenikova prava u zemljišnu knjigu. U potonjem slučaju sud će biti dužan po službenoj dužnosti, uz rješenje o ovrsi, zemljišnoknjižnom sudu dostaviti isprave za upis ovršenikovog stvarnog prava. Ovrhovoditelj koji ne raspolaže ispravom podobnom za upis ovršenikovog prava moći će tužbom zahtijevati da se to pravo upiše u korist ovršenika.

Novina je i da ovrha na nekretnini neće biti moguća ako se provodi ovrha radi namirenja novčane tražbine čija glavnica ne prelazi iznos od 40.000,00 kuna, s time da je sudu ostavljena mogućnost da odbije provođenje ovrhe na nekretnini iako glavnica prelazi iznos od 40.000,00 kuna, ako bi se takvom provedbom ovrhe narušila pravična ravnoteža između interesa ovrhovoditelja i ovršenika.

Prema odredbi čl. 91. KP OZ 19, ovrha na nekretnini nije dopuštena radi namirenja tražbine čija glavnica ne prelazi iznos od 40.000,00 kuna, osim ako: 1. se ovrha na nekretnini traži radi

prisilnog ostvarenja tražbine radi zakonskoga uzdržavanja ili tražbine radi naknade štete uzrokovane kaznenim djelom ili 2. ovrhovoditelj dokaže da se nije uspio namiriti na drugom predmetima ovrhe (čl. 5. st. 2. ovoga Zakona), a sud ocijeni da prodaja nekretnine ne bi narušila pravičnu ravnotežu između interesa ovršenika i interesa ovrhovoditelja. Sud će moći odbiti prijedlog za ovrhu na nekretnini radi namirenja tražbine čija glavnica prelazi iznos od 40.000,00 kn ako ocijeni da bi prodaja nekretnine narušila pravičnu ravnotežu između interesa ovršenika i interesa ovrhovoditelja. Pri ocjeni je li narušena pravična ravnoteža iz st. 2., 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 ovjеровljenoj privatnoj ispravi izričito suglasio s time da ovrhovoditelj radi namirenja određene tražbine zatraži namirenje prodajom određene nekretnine.

Odredba čl. 95. važećeg OZ-a koja se odnosi na zaključak o prodaji doživjela je dopune, tako da je odredbom čl. 103. KP OZ 19, koji sada uređuje zaključak o prodaji propisano da se zaključkom o prodaji objavljuje na e-oglasnoj ploči sudova, a na prijedlog stranke ili sudionika, objaviti će se u sredstvima javnoga priopćavanja o trošku predlagatelja. Pored navedenog, sud može ovlastiti stranku da o svom trošku objavi zaključak o prodaji u sredstvima javnoga priopćavanja, odnosno da o zaključku obavijesti osobe koje se bave posredovanjem u prodaji nekretnina. Navedenom odredbom zakonodavac je opet propisao kome se dostavlja obavijest o donošenju zaključka o prodaji (strankama, založnim vjerovnicima, sudionicima u postupku, osobama koje imaju upisano pravo prvokupa i nadležnom tijelu porezne uprave odgovarajućom primjenom odredaba čl. 16. st. 7. i 8. ovoga Zakona te što mora sadržavati zaključak o prodaji.

Prisilna prodaja nekretnina vršiti će se i dalje elektroničkom javnom dražbom koju će provoditi Agencija, ali je odredbom čl. 104. KP OZ 19 propisana mogućnost da se nekretnina iznimno prodaje usmenom javnom dražbom pred sudom i neposrednom pogodbom. Usmenu javnu dražbu provodio bi sud, pod pretpostavkom da se obje strane suglase da se nekretnina prodaje na taj način.

Prodaja usmenom javnom dražbom uređena je odredbom čl. 109. KP OZ 19. Prema toj odredbi usmenu javnu dražbu provodit će sud u zgradi suda ako su obje stranke suglasne da se nekretnina proda na usmenoj javnoj dražbi. Poziv na sudjelovanje u usmenoj javnoj dražbi obvezno će morati sadržavati uvjete prodaje iz zaključka o prodaji te datum i vrijeme ročišta za prodaju nekretnine i objavljuje na mrežnoj stranici e-oglasna ploča sudova, uz nalog Agenciji da poziv objavi i na mrežnoj stranici Agencije. Poziv na sudjelovanje u usmenoj javnoj dražbi objavljuivat će se, na prijedlog i o trošku stranke, u sredstvima javnoga priopćavanja ako stranka predujmi za to potrebna sredstva. Od objavljivanja poziva na sudjelovanje do dana kada je određeno ročište za prodaju nekretnine mora proteći najmanje 60 dana. Ročište za prodaju nekretnine trajat će dok ne istekne deset minuta od najbolje ponude, a ako na prvoj usmenoj javnoj dražbi ne bude valjanih ponuda, sud je dužan objaviti poziv na sudjelovanje u drugoj usmenoj javnoj dražbi u roku od osam dana od dana završetka prve javne dražbe.

I odredbe o prodaji nekretnine elektroničkom javnom dražbom putem Agencije su doživjele određene izmjene.

Odredbe o visini prodajne cijene na prvoj i drugoj dražbi nisu doživjele izmjene, osim što je propisano da je ista cijena kod prodaje elektroničkom javnom dražbom i usmenom javnom dražbom. Međutim, novina je da se kupovna kod prodaje javnom dražbom više neće uplaćivati na račun Agencije, već isključivo na račun suda (čl. 119. st. 1. KP OZ 19), neovisno o tome je li nekretnina prodana na usmenoj javnoj dražbi ili na elektroničkoj javnoj dražbi.

Odredbe o namirenju gotovo da i nisu izmijenjene. Jedino je u odredbi o prvenstvenom namirenju propisano da nakon troškova ovršnog postupka koji se tiču sudskih pristojbi i plaćenog predujma za provedbu ovršnih radnji, namiruju porezi iz čl. 125. st. 1. KP OZ 19., neovisno kada su dospjeli te komunalna naknada i pristojbe dospjele za posljednju godinu koje teret prodanu nekretninu.

Jedna od značajnijih novina koja se odnose na zaštitu prava na dom sadržana je u odredbi čl. 51. st. 3. KP OZ 19. Tom odredbom predloženo je da se ovrha radi ispražnjenja i predaje nekretnina ako za to postoji opravdani razlog, neće provoditi u razdoblju od 1. studenoga do 1. travnja.

Agencija bi nastavila voditi očevidnik nekretnina i pokretnina čija je procijenjena vrijednost viša od 50.000,00 kn, a koje se prodaju u ovršnom postupku.

Na ovrhu na nekretnini zasigurno će utjecati i izmjena sadržana u odredbi čl. 70. st. 1. t. 11. KP OZ 19, koja se odnose na odgodu ovrhe na ovršenikov prijedlog. Tom odredbom unesena je mogućnost da se ovrha na ovršenikov prijedlog odgodi ovrha do podnošenja tužbe za stavljanje izvan snage nagodbe ili javnobilježničke isprave na temelju koje je dopuštena ovrha ili tužbe za utvrđenje njezine ništavosti, a najdulje u trajanju 30 dana, ako ovršna javnobilježnička isprava potječe iz ugovora koji je zaključio potrošač, te je ovisno o raspoloživim dokazima, vjerojatna ništetnost jedne ili više ugovornih odredbi i pod uvjetom da ovršenik učini vjerojatnim da bi provedbom ovrhe trpio nenadoknadivu ili teško nadoknadivu štetu, ili ako učini vjerojatnim da je to potrebno da bi se spriječilo nasilje.

Povod za navedenu izmjenu prema obrazloženju zakonodavca je presuda Suda Europske Unije C-407/18 od 26. lipnja 2019. koja je povodom zahtjeva za prethodnu odluku u predmetu Kuhar v. Addiko Bank d.d. presudila kako Direktivu Vijeća 93/13/EEZ od 5. travnja 1993. o nepoštenim uvjetima u potrošačkim ugovorima treba sukladno načelu djelotvornosti tumačiti na način da joj se protivi nacionalni propis poput onoga iz glavnog postupka, na temelju kojeg nacionalni sud koji odlučuje o prijedlogu za ovrhu ugovora o hipotekarnom kreditu sklopljenog između trgovca i potrošača u obliku neposredno izvršivog javnobilježničkog akta, nema mogućnost, bilo na prijedlog potrošača ili po službenoj dužnosti, ispitati jesu li odredbe sadržane u tom aktu nepoštene, u smislu te direktive, i po toj osnovi odgoditi zatraženu ovrhu.

Pored navedene izmjene na postupke ovrhe na nekretnini utjecati će i izmjene sadržane u čl. 78. st. 1. KP OZ 19, koja propisuje da će se ovrha obustaviti po službenoj dužnosti i ako ovrhovoditelj u roku od tri godine nije poduzeo niti jednu radnju u postupku. Cilj ove odredbe je poticanje ovrhovoditelja na aktivno sudjelovanje u ovršnom postupku radi ostvarenja tražbine jer pasivnost ovrhovoditelja povećava ovršenikov dug budući da kamate i dalje teku, a ne poduzimaju se odgovarajuće radnje radi ostvarenja tražbine.

Očito je da je upućivanjem KP OZ 19, u treće čitanje zakonodavac priznao da bi pojedina rješenja sadržana u prijedlogu trebala izmijeniti i poboljšati. Iz KP OZ 19 nedvojbeno proizlazi da je zakonodavac stavio ovršenikove interese ispred ovrhovoditeljevih, te je doveo ovrhovoditelja kao vjerovnika u prisilnom ostvarenju njegove tražbine ovrhom na dužnikovoj nekretnini u nepovoljniji položaj čime je pravozaštitni cilj ovršnog postupka, a to je prisilno ostvarenje tražbine u razumnom roku otežano.

3. Ovrha na nekretnini

3.1. Pojam nekretnine kao predmet ovrhe

U postupku ovrhe na nekretnini vrijedi temeljno pravilo da predmet ovrhe može biti samo nekretnina kao cjelina određena pravilima koja uređuju vlasništvo i druga stvarna prava te zemljišne knjige.⁴⁸ Iz sadržaja ove odredbe proizlazi da se pojam nekretnine ne bi smjelo drugačije definirati od definicije toga pojma u Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima⁴⁹ i Zakonu o zemljišnim knjigama.⁵⁰ Stoga je navođenje pojma jedinstva nekretnine u Ovršnom zakonu i po mišljenju pravne doktrine suvišno.⁵¹ Donošenjem tih zakona prihvaćeno je načelo jedinstva nekretnine-superficies solo cedit. Načelo superficies solo cedit potječe još iz tradicije rimskog prava,⁵² priznaju ga i poznaju svi suvremeni pravni poreci, a to načelo govori da nekretninu čini zemljište i sve ono što je s njime trajno spojeno.

Prema ZV-u nekretnine su čestice zemljine površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, ako zakonom nije drugačije određeno.⁵³ S druge strane u smislu ZZK-a zemljište je dio zemljine površine koji je u katastru zemljišta označen posebnim brojem i nazivom katastarske općine u kojoj leži (katastarska čestica).⁵⁴ Sve što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje u pravnom je smislu sastavni dio zemljišta i ako zakonom nije drugačije određeno, dijeli njegovu pravnu sudbinu, pa se sve odredbe ZZK-a utvrđene glede zemljišta odnose i na to.⁵⁵

ZV ne ostaje samo na definiciji nekretnine iz odredbe čl. 2. st. 3. tog zakona već definira pojedinačnu nekretninu kao zemljišnu česticu uključujući i sve što je s njom razmjerno

⁴⁸ Čl. 81. st. 1. OZ-a 17.

⁴⁹ 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), dalje u tekstu: ZV.

⁵⁰ Zakon o zemljišnim knjigama, (Narodne novine, br. 63/19), dalje u tekstu: ZZK.

⁵¹ Međutim, budući se u odredbi čl. 76. st. 1. OZ (Ovršnog zakona iz 1996.- istaknuo autor) govori o nekretnini kao cjelini prema pravilima koja uređuju vlasništvo i druga stvarna prava i zemljišne knjige, ona ima značenje tek upućujuće odredbe- što bi se smatralo nekretninom ovisilo bi o tome što se smatra nekretninom prema pravilima zakona na koje se upućuje. Dakle, prije stupanja na snagu ZV-a, to su bila jedina pravila, nakon njegova stupanja na snagu pravila tog Zakona, druga. Budući da se u ovršnom postupku pojam nekretnine ne bi smio- i da nije bio upućivanja na pravila zakona o vlasništvu i o zemljišnim knjigama- drugačije definirati nego u tim postupcima, inzistiranje na jedinstvu nekretnine u OZ-u je zapravo bilo nepotrebno. To osobito s toga što se u OZ-u u pogledu materijalnopравnih pretpostavaka i posljedica provedbe ovršnog postupka izričito upućuje na odgovarajuću primjenu pravila zakona kojima se uređuju stvarna prava (19/2), Dika, op.cit. (bilj. 19), str. 440.

⁵² Gavella, Nikola; Josipović, Tatjana; Gliha, Igor; Belaj, Vlado; Stipković, Zlatan, Stvarno pravo, Informator, Zagreb, 1998., str. 66.

⁵³ Čl. 2. st. 3. ZV-a.

⁵⁴ Čl. 2. st. 1. ZZK-a.

⁵⁵ Čl. 2. st. 2. ZZK-a.

povezano na njezinoj ili ispod nje; ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišnoknjižni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina.⁵⁶

Predmet ovrhe na nekretnini koja je upisana u zemljišnoj knjizi u pravilu je zemljišnoknjižno tijelo kao cjelina,⁵⁷ a može se sastojati od jedne ili više katastarskih čestica koje se nalaze u istoj katastarskog općini.

Prema pravilima zemljišnoknjižnog prava sastav zemljišnoknjižnog tijela kao pravne cjeline može promijeniti samo otpisom ili pripisom katastarskih čestica, a prijedlog za otpis ovlašten je podnijeti vlasnik zemljišta čiji se dio otpisuje kao i drugi koji bi mogli zahtijevati uknjižbu prava vlasništva na svoje ime, ili se provodi na prijedlog tijela koje donijelo odluku kojom je dovršen postupak komasacije, izvlaštenja, ili koji drugi postupka u kojem je odlučeno o promjeni sastava zemljišnoknjižnog tijela, pa bi se moglo zaključiti da sud koji vodi ovršni postupak ne bi mogao po službenoj dužnosti naložiti promjenu sastava zemljišnoknjižnog tijela. S tim u vezi nameće se pitanje jesu li ovršenik kao vlasnik zemljišta i ovrhovoditelj koji namjerava pokrenuti ovršni postupak ovlašteni zahtijevati promjenu sastava zemljišnoknjižnog tijela.

Polazeći od cilja i smisla vođenja ovršnog postupka da ovrhovoditelj svoju tražbinu prema ovršeniku namiri na brz i učinkovit način u za to zakonom propisanom postupku, uz smanjenje troškova, ovrhovoditelju bi trebalo dopustiti da se na temelju njegovog prijedloga odredi otpis određenih čestica iz zemljišnoknjižnog uloška u novi uložak, kako bi se ovrha mogla provesti na toj nekretnini kao posebnom zemljišnoknjižnom tijelu. Na taj bi se način otvorio put da ovrhovoditelj na jednostavniji način ishodi prodaju nekretnine koja bi prema vrijednosti bila dovoljna za namirenje njegove tražbine, a time bi se i smanjili troškova vođenja ovršnog postupka s obzirom na to da bi se takve nekretnine mogle brže unovčiti, umjesto da se prodaju sve čestice koje čine jedno zemljišnoknjižno tijelo. Ovrhovoditeljev prijedlog za otpis čestice iz sastava zemljišnoknjižnog tijela ne bi išao na štetu ovršenika. Naime, promatrajući izvornu odredbu OZ 96 koji je u čl. 78. predvidio mogućnost promjene predmeta ovrhe u ovrsi na nekretnini, a koja odredba je brisana Novelom OZ-a 03, ovršeniku je bila dana mogućnost da

⁵⁶ Čl. 9. st. 1. ZV-a.

⁵⁷ Prema odredbi čl. 19. st. 4. ZZK-a, zemljišnoknjižno tijelo pravna je cjelina čiji se sastav može promijeniti samo zemljišnoknjižnim otpisom ili pripisom katastarskih čestica.

iskoristi svoje pravo na promjenu predmeta nekretnine i uz suglasnost ovršnog suda obavi potreban oпись i smanjenje vrijednosti objekta ovrhe.⁵⁸

I idealni suvlasnički dio nekretnine može biti samostalni predmet ovrhe. Prema odredbi čl. 81. st. 2. Novele OZ-a 17, ako je glede neke nekretnine uspostavljeno suvlasništvo (idealni suvlasnički dio nekretnine), taj dio nekretnine može biti samostalan predmet ovrhe glede kojega se na odgovarajući način primjenjuju pravila ovoga Zakona o ovrsi na nekretninama.

Najčešće su predmet ovrhe na nekretnini posebni dijelovi nekretnine (stanovi). Međutim, OZ ne sadrži posebne odredbe o ovrsi na takvim nekretninama, već je definicija posebnog dijela nekretnine sadržana u odredbi čl. 67. st. 1. ZV-a.

Prema toj odredbi posebni dio nekretnine predstavlja dio nekretnine u suvlasništvu (suvlasničke nekretnine), koji čini samostalnu uporabnu cjelinu, prikladnu za samostalno izvršavanje suvlasničkih ovlasti, kao što je stan ili druga samostalna uporabna cjelina.

Dakle, u slučaju kad je predmet ovrhe poseban dio nekretnine, polazeći od odredbi ZV-a, kojima je propisano da vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno,⁵⁹ kao i da vlasništvo posebnog dijela može biti uspostavljeno na odgovarajućem suvlasničkom dijelu nekretnine koja se sastoji od zemljišta sa zgradom ili od prava građenja sa zgradom,⁶⁰ trebalo bi uzeti da se ovrhom moraju zahvatiti i suvlasnički dio na nekretnini i vlasništvo na posebnom dijelu nekretnine na kojemu je taj posebni dio uspostavljen, slijedom čega bi oba ta prava tvorila u njihovoj nedjeljivoj povezanosti jedan predmet ovrhe.⁶¹

Kad je o riječ o stanu, ZV ne definira pojam stana pa se definicija pojma stan nalazi u Zakon o najmu stanova.⁶² Navedeni zakon u čl. 2. definira stan kao skup prostorija namijenjenih za stanovanje s prijeko potrebnim sporednim prostorijama koje čine jednu zatvorenu građevinsku cjelinu i imaju poseban ulaz.

Kao što je to ranije već navedeno od dana stupnja na snagu ZV-a, tj. 1. siječnja 1997., u Republici Hrvatskoj uvedeno je načelo pravne jedinstvenosti nekretnine propisano čl.9. ZV-a.

⁵⁸ Dika, op.cit. (bilj. 19), str. 441.

⁵⁹ Čl. 66. st. 1. ZV-a.

⁶⁰ Čl. 66. st. 3. ZV-a.

⁶¹ Dika, op.cit. (bilj. 19), str. 444.

⁶² Zakon o najmu stanova (Narodne novine, br. 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18).

Da bi nekretnina mogla biti predmetom pravnog prometa preduvjet je da je prethodno uspostavljeno pravno jedinstvo te nekretnine. Međutim, najveći broj stanova kao posebnih dijelova nekretnine stečen je na temelju Zakona o otkupu stanova na kojima postoji stanarsko pravo.⁶³ U tim slučajevima prilikom stjecanja vlasništva nije provedeno povezivanje prava vlasništva na posebnom dijelu nekretnine s pravom suvlasništva na nekretnini kao cjelini. Kako navedeno stjecanje ne bi bilo suprotno načelu jedinstva nekretnine, ZV je u prijelaznim i završnim odredbama odredio u glavi 2., odjeljku 1., način uspostave jedinstva zemljišta i zgrade (čl. 367.-369.), i u odjeljku 2. (čl. 370.-373.), uspostavu jedinstva nekretnine i posebnih dijelova zgrade. Prema navedenim odredbama osoba koja bi mogla zatražiti uspostavu jedinstva nekretnine je vlasnik zgrade odnosno vlasnik određenog posebnog dijela nekretnine.

Polazeći od toga da je na vlasniku inicijativa za uspostavu jedinstva nekretnine, a time i stjecanja prava vlasništva nekretnine koja je stečena prema ranijim propisima, primjenjujući opće načelo jedinstva nekretnine koje vrijedi i u postupku ovrhe na nekretnini znači da bi pasivnošću ovršenika u poduzimanju radnji radi uspostave jedinstva nekretnine i upisu prava vlasništva u zemljišnoj knjizi ovrhovoditeljima bila uskraćena mogućnost pokretanja ovršnog postupka na tim nekretninama. Isto tako, upitno je, je li moguće odrediti ovrhu na nekretnini koja nije upisana u zemljišnoj knjizi.

Uvažavajući opći pravni režim jedinstva nekretnine uspostavljen ZV-om, činjenicu da je veliki dio etažnog vlasništva još uvijek neupisan u zemljišnoj knjizi, kao i činjenicu da se postupak povezivanja knjige položenih ugovora i zemljišne knjige nije provodio u praksi,⁶⁴ iako je nakon stupanja na snagu ZV-a određena obveza povezivanja Glavne knjige s Knjigom položenih ugovora, inicijativu za pokretanje takvog postupka dana je upravitelju nekretnina (stambenih zgrada).⁶⁵ Praktična posljedica provedbe i okončanja postupka povezivanja

⁶³ Zakon o otkupu stanova na kojima postoji stanarsko pravo (Narodne novine, br. 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01, 78/02).

⁶⁴ Kontrec, Damir, Primjena Pravilnika o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine- nova uloga upravitelja, HGK – Sektor za trgovinu, Petnaesti forum poslovanja nekretninama, str.64., <http://www.agenti.hr/sadrzaj/info-agent/strukovni-forumi/forum-15/15-forum-Primjena-Pravilnika-povez-zem-knj-pol-ug-uloga-upravitelja.pdf>, stanje od 19. listopada 2019.

⁶⁵ Prema odredbi čl. 2. st. 1. Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo), (Narodne novine, br. 121/13, 61/18), dalje u tekstu: Pravilnik, propisano je da postupak povezivanja pred sudovima dužan i ovlašten u roku određenom ZV pokrenuti i u njemu sudjelovati u ime svih suvlasnika upravitelj nekretnine.

Odredbom čl. 1. st. 2. Pravilnika propisano je da je predmet postupka povezivanja upis katastarske čestice, upis promjene izgrađenosti nekretnine na kojoj postoje posebni dijelovi, upis posebnih dijelova nekretnine, upis prava koja mogu biti predmet upisa u zemljišne knjige na toj nekretnini i njenim posebnim dijelovima i pripadcima, upis prava vlasništva na posebnim dijelovima nekretnine koja prava su stečena do stupanja na snagu ZV-a te ZZK-a i upis posebnih dijelova vraćenih ovlaštenicima prema odredbama posebnog zakona. Predmet postupka

zemljišne knjige i knjige položenih ugovora bila bi konačno rješenje problema upisa etažnog vlasništva u zemljišnu knjigu, a time i omogućavanje vjerovnicima da radi naplate svojih tražbina pokreću ovrhu na nekretninama koje su stečene po ranijim propisima.

Osim stana kao posebnog dijela nekretnine, isti pravni status i pravnu sudbinu kao predmet ovrhe može imati i poslovni prostor kojeg valja razlikovati od stana. Naime, stan kao i poslovni prostor kao posebni dio nekretnine (zgrade u kojoj se nalazi) mogu biti predmetom prava vlasništva, a time i objektom ovršnog postupka, dok je osnovna razlika između njih u namjeni za koju se koriste.

Dok se stan koristi za stanovanje, poslovni prostor se koristi za obavljanje poslovne djelatnosti i ubiranje plodova. Definicija pojma poslovne prostorije sadržana je u Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora,⁶⁶ koji u čl. 2. st. 4. određuje da se poslovnom prostorijom smatra jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti koja, u pravilu, čin samostalnu uporabnu cjelinu i ima zaseban glavni ulaz. Navedeni zakon daje u odredbi čl. 2. st. 5 definiciju pojma garaže kao prostora za smještaj vozila, a isti zakon definira u čl. 2. st. 6. pojam garažnog mjesta kao prostora za smještaj vozila u garaži.

Iz navedene definicije proizlazi da se o garažnom mjestu ne može raditi ako se ono nalazi na vanjskom otvorenom prostoru ispred zgrade i takav prostor makar bio točno određen za smještaj točno određenog vozila, i ne bi mogao biti predmet samostalnog vlasništva kao posebnog dijela nekretnine u smislu odredbe čl. 67. st. 2. ZV-a,⁶⁷ a time niti zaseban predmet ovrhe na nekretnini.

S obzirom na to da OZ 17, kad govori o nekretnini kao cjelini upućuje na pravila kojima je uređeno vlasništvo i druga stvarna prava, pa se opća pravila ZV-a o stvarima i njihovoj

povezivanja su i zgrade, te posebni dijelovi u njima za koje nije otvorena knjiga položenih ugovora, a koji su ispunjavali uvjete za upis prema odredbama Pravilnika o ustrojavanju i vođenju knjige položenih ugovora (Narodne novine, br. 42/91 i 16/94) ili drugih propisa iz čl. 20. Pravilnika o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (Narodne novine, br. 60/10), dok je st. 3. iste odredbe Pravilnika određeno da postupak upisa čestica i zgrada sagrađenih na njima koje se sastoje od jednog ili više posebnih dijelova, upisa prava vlasništva na posebnim dijelovima koje je stečeno po propisima koji su bili na snazi prije stupanja na snagu ZV-a i ZZK-a, te posebnih dijelova vraćenih ovlaštenicima prema odredbama posebnog zakona, provodi se u postupku propisanom odredbama ovog Pravilnika.

⁶⁶ Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine, br. 125/11, 64/15, 112/18).

⁶⁷ Tako i Sessa, Đuro, Ovrha na nekretnini, Novo ovršno pravo, Crnić, I.; Dika, M.; Eraković, A.; Hrvatinić, B.; Jelčić, O.; Marković, N.; Ruždjak Matković, J.; Narodne novine, 2004., str. 88.

pripadnosti o dijelovima stvari i pripatku stvari primjenjuju i na nekretnine koje su predmet ovrhe.⁶⁸

Prema odredbi čl. 67. st. 3. ZV-a posebni dijelovi nekretnine (stan ili poslovni prostor) su predmet prava vlasništva, koje se osim na takve posebne prostore u zgradi može protezati i na sporedne dijelove zgrade kao što su otvoreni balkoni, terase, podrumске ili tavanačke prostorije, kućni vrtovi, mjesta za ostavljanje najviše do dva motorna vozila po jednom stanu ili drugoj samostalnoj prostoriji. Obzirom da takvi dijelovi zgrade su svojevrsan pripadak posebnog dijela i ne mogu biti predmet samostalnog prava vlasništva već dijele sudbinu posebnog dijela nekretnine kojoj pripadaju, valjalo bi zaključiti da takvi sporedni dijelovi nekretnine ne bi mogli biti samostalni objekt u postupku ovrhe na nekretnini.

Prema ZV-u, vlasništvo posebnog dijela nekretnine ne može postojati na dijelovima nekretnine koji služe kao zajednički, ili im se namjena protivi isključivoj uporabi samo u korist određenog posebnog dijela nekretnine; u sumnji se uzima da dio služi kao zajednički i da mu se namjena protivi isključivoj uporabi u korist određenog posebnog dijela.⁶⁹

Iz navedene odredbe ZV-a moguće je zaključiti da ti zajednički dijelovi nekretnine ne mogu biti pripadak povezan s vlasništvom posebnog dijela nekretnine, jer služe nekretnini kao cjelini, i po prirodi stvari isključena je mogućnost da se pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine proteže i na takve dijelove, a posljedično tome i pokretanje ovrhe na tim dijelovima nekretnine nije moguće.

Primjerice takvi zajednički dijelovi predstavljaju zajedničke terase, podrumi, tavan, krovnište, vanjski zidovi, stubišta, dimnjaci i odvodi, skloništa, praonice, temelji, itd.

Pojam nekretnine osim u odredbama ZV-a, definiran je i u nekim drugim zakonima i propisima. Pojam katastarske čestice definiran je Zakonom o državnoj izmjeri i katastru zemljišta⁷⁰ koji u čl. 23. st. 1. definira katastarsku česticu kao osnovu prostornu jedinicu katastra nekretnina s time da je katastarska čestica st. 2. iste odredbe definirana kao dio područja katastarske općine odnosno katastarskog područja na moru određen brojem katastarske čestice i njezinim granicama.

Iz navedene odredbe proizlazi da je za individualizaciju nekretnine bitna oznaka katastarske općine i brojčana oznaka katastarske čestice. S tom odredbom usko je povezana definicija

⁶⁸ O stvari i pripadnosti vidjeti čl. 5. ZV-a, o dijelovima stvari čl. 6. ZV-a, a o pripatku stvari čl. 7. ZV-a.

⁶⁹ Čl. 67. st. 6. ZV-a.

⁷⁰ Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (Narodne novine, br. 112/18).

zemljišta iz Zakona o zemljišnim knjigama koji u odredbi čl. 4. st.1. definiira zemljište kao dio zemljine površine koji je u katastru označen posebnim brojem i imenom katastarske općine u kojoj leži (katastarska čestica).

Posljedica navedenih pravila je ta da se u postupku ovrhe na nekretnini prisilna prodaja može provesti isključivo poštujući pravilo o jedinstvu nekretnine.

3.2. Izuzimanje od ovrhe i ograničenje ovrhe

Može li neka stvar ili pravo biti predmet ovrhe, odnosno je li ovrha na nekoj stvari ili pravu ograničena, ocjenjuje se s obzirom na okolnosti koje su postojale u vrijeme podnošenja ovršnog prijedloga.⁷¹

Prema odredbi čl. 4. st. 2. OZ-a 17, predmet ovrhe i osiguranja su stvari i prava na kojima se po zakonu može provesti ovrha radi ostvarenja tražbine ili njezina osiguranja.

Pored toga u ovršnom postupku vrijedi načelo dispozicije ovrhovoditelja⁷² prema kojem od ovrhovoditelja ovisi na kojem će dijelu imovine zatražiti ovrhu.

Za razliku od pravnog uređenja Zakona o izvršnom postupku,⁷³ koji je propisivao redosljed prema kojem se ovrha prvenstveno morala tržiti na novčanim sredstvima na računu, a tek podredno na drugim dijelovima imovine i tek na samom kraju na nekretnini dužnika,⁷⁴ u OZ-u 17, nema posebnih pravila o redosljedu na kojem će se predmetu i sredstvu ovrhe provesti ovršni postupak. Međutim, mogućnost provedbe ovrhe izravno na nekretnini nije neograničena.

⁷¹ Čl. 4. st. 7. OZ-a 17.

⁷² Navedeno načelo proizlazilo bi iz odredbe čl. 5. st. 1. OZ-a 17, prema kojoj sud određuje ovrhu, odnosno osiguranje onim sredstvom i na onim predmetima koji su navedeni u ovršnom prijedlogu odnosno prijedlogu za osiguranje.

⁷³ Prema odredbi čl. 192. st. 1. Zakona o izvršnom postupku (Službeni list SFRJ, br. 20/78, 6/82, 74/87, 57/89, 20/90, 27/90, 35/91; Narodne novine br. 26/91, 53/91, 91/92, 57/96), izvršenje na društvenim sredstvima određuje se prvenstveno na novčanim sredstvima koja se vode na računu dužnika kod Službe društvenog knjigovodstva i na deviznom računu kod banke, st. 2. iste odredbe propisano je izvršenje na drugim društvenim sredstvima može se odrediti samo ako poverilac podnese potvrdu službe društvenog knjigovodstva, izdatu najranije na osam dana pre dana podnošenja predloga za izvršenje, da dužnik nema novčanih sredstava na računu, dok prema st. 3. iste odredbe u tom slučaju izvršenje se sprovodi prvenstveno na pokretnim stvarima i pravima, a zatim na nepokretnosti.

⁷⁴ Dika, op.cit. (bilj. 19), str. 117.

Apsolutno su izuzete iz ovrhe one nekretnine koje su izvan prometa, kao i nekretnine za koje je to posebnim zakonom određeno.⁷⁵ Radi se o općim dobrima⁷⁶ i javnim dobrim u općoj uporabi.⁷⁷

U sudskoj praksi postavilo se pitanje dopuštenosti ovrhe na predmetu koji je izuzet od svakog raspolaganja pa tako i od ovrhe kad je pravo vlasništva na nekretnini uknjiženo u korist pravne osobe izvan teritorija Republike Hrvatske te je u zemljišnoj knjizi upisana zabilježba temeljem Uredbe o zabrani raspolaganja nekretninama na teritoriju Republike Hrvatske.⁷⁸

Iako u takvim predmetima zbog toga što bi se ovrha tražila na predmetima koji su izuzeti od ovrhe a prema posebnim pravilima OZ-a za njih nije predviđeno da su uz određenja ograničenja ovrha ipak može provesti, sud bi bio dužan odbiti ovršni zahtjev po službenoj dužnosti pravilnom primjenom ovršnog materijalnog prava.⁷⁹ Ipak, navedeno pitanje postavilo se pred sudom drugog stupnja povodom žalbe ovršenika u predmetu u kojem je određena ovrha na temelju pravomoćne i ovršne presude zbog ogluhe Visokog suda Odjel Kraljičinog suda, Trgovačkog suda, Kraljevski sudovi, Ujedinjenog Kraljevstva, priznate rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, dakle valjane ovršne isprave iz čl. 19. OZ-a, radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja u ukupnom iznosu od 8.001.094,30 USD u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan prodaje, uvećano za parnični trošak u iznosu od 530,00 GBP u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan prodaje, na nekretnini koja je predmet ovršnog postupka-kat. čest. kuća, livada, močvara i put, površine 14009 m² i na kojoj je uknjiženo pravo vlasništva u korist pravne osobe dioničkog društva sa sjedištem u Sarajevu, Bosna i Hercegovina, i na kojoj je na temelju Uredbe Vlade Republike Hrvatske o zabrani raspolaganja nekretninama na teritoriju Republike Hrvatske od 17. srpnja 1991., zabilježena zabrana raspolaganja i opterećenja (prodaja, zamjena, darovanje, prijenos prava korištenja i raspolaganja, davanje u zakup i privremena upotreba, osnivanje hipoteke i sl.). Prije uknjižbe prava vlasništva u korist navedenog trgovačkog društva predmetna nekretnina je bila uknjižena kao društveno vlasništvo s prvom korištenja u korist njegovog pravnog prednika.⁸⁰

⁷⁵ Čl. 4. st. 4. OZ-a 17.

⁷⁶ Čl. 3. st. 2. ZV-a.

⁷⁷ Čl. 35. st. 4. ZV-a.

⁷⁸ Uredba o zabrani raspolaganja nekretninama na teritoriju Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 36/91), dalje u tekstu: Uredba.

⁷⁹ Arg. čl. 4. st. 4. OZ-a 17 i čl. 50. st. 1. t. 6. OZ-a 17. Na taj razlog sud u povodu žalbe ovršenika pazi po službenoj dužnosti.

⁸⁰ Rješenje Županijskog suda u Zadru, posl. br. Gž Ovr-223/18 od 29. siječnja 2019., <https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba80932d62&q>, stanje od 5. studenog 2019.

U navedenom slučaju Županijski sud u Zadru, prihvatio je žalbu ovršenika te preinačio rješenje o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu, tako da se ovršni zahtjev ovrhovoditelja odbija kao neosnovan i ukidaju se sve provedene radnje, te se nalaže ovrhovoditelju nadoknaditi ovršeniku troškove ovršnog postupka.

Pri tome, u obrazloženju je naveo „polazeći od toga da su Republika Hrvatska i Republika Slovenija odnosno Republika Makedonija svoje imovinskopravne odnose uredili međudržavnim bilateralnim ugovorom, dok sa Republikom Bosnom i Hercegovinom svoje imovinskopravne odnose nisu uredile međudržavnim ugovorom za odluku u tom ovršnom predmetu mjerodavne su odredbe Uredbe.

Cilj i svrha Uredbe je po ocjeni toga suda, zabrana raspolaganja nekretninama pravnih osoba na koje se ista odnosi, do zaključenja međunarodnog ugovora između Republike Hrvatske s bivšim republikama bivše SFRJ o uređenju njihovih imovinskopравnih odnosa. Pobijanim je rješenjem određena ovrha prodajom navedene nekretnine u ovom ovršnom postupku u kojem se može prodati samo nekretnina čiji je pravni status jasno definiran. Međutim, pravni status nekretnina pravnih osoba sa sjedištem u Bosni i Hercegovini obuhvaćenih zabranom još uvijek nije definiran, ne zna se njihov pravni status do sklapanja međunarodnog bilateralnog ugovora pa se s toga zabrana iz Uredbe odnosi na svako pravno raspolaganje takvim nekretninama dok se njihov pravni status ne riješi međunarodnim bilateralnim ugovorom, pa prema tome i na prinudnu sudsku prodaju takvih nekretnina. To proizlazi iz odluke Vrhovnog suda Republike Hrvatske⁸¹ prema kojoj sve do dana stupanja na snagu Ugovora između Republike Hrvatske i Republike Slovenije o uređenju imovinskopравnih odnosa (Narodne novine, Međunarodni ugovori, br. 15/99 i 4/00, dalje u tekstu: Ugovor) zabrana raspolaganja iz čl. 1. st. 1. Uredbe odnosila se na prinudnu sudsku prodaju nekretnina pravnih osoba sa sjedištem u Republici Sloveniji (dakle, ne samo na dobrovoljnu raspoložbu). Naime, u toj odluci je navedeno da je s danom stupanja na snagu Ugovora prestala važiti Uredba glede pravnih odnosa navedenih u čl. 1. st. 1. te čl. 2. i 4. Ugovora pa kako više ne postoji zabrana raspolaganja temeljem Uredbe (u odnosu na nekretnine za koje je određena ovrha u toj pravnoj stvari), nije bilo zapreke da se (u tamo navedenom ovršnom predmetu) dopusti ovrha na nekretninama tužitelja koji je pokrenuo parnični postupak radi proglašenja ovrhe nedopuštenom, dakle, da se nakon stupanja na snagu ugovora izvrši prinudna sudska prodaja. Nadalje, sud je u obrazloženju istaknuo „da Aneks G

⁸¹ Vrhovni sud Republike Hrvatske, dalje u tekstu: VSRH. Presuda VSRH posl. broj Rev-2029/01 od 16. ožujka 2004., <https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba8051990a&q>, stanje od 10. studenog 2019.

Ugovora o pitanjima sukcesije („Narodne novine-Međunarodni ugovori“, broj 2/04) sadrži samo načela za čiju primjenu treba sklopiti dodatne ugovore, a takve ugovore Republika Hrvatska s Bosnom i Hercegovinom nije sklopila. Prema odredbi čl. 2. Uredbe, Vlada Republike Hrvatske može na prijedlog zainteresiranog tijela ili osobe odlučiti da se određena nekretnina izuzme od zabrane utvrđene čl. 1. Uredbe. Vlada Republike Hrvatske donijela je Odluku o izuzimanju od zabrane raspolaganja nekretninama na teritoriju Republike Hrvatske pravnih osoba sa sjedištem u Republici Sloveniji, Republici Makedoniji i Bosni i Hercegovini („Narodne novine“, broj 46/00-dalje Odluka), kojom je u toč. I. propisano da se izuzimaju od zabrane raspolaganja nekretnine iz čl. 1. Uredbe na kojima postoji pravo korištenja, raspolaganja ili upravljanja imaju pravne osobe sa sjedištem u Republici Sloveniji, Republici Makedoniji i Bosni i Hercegovini, a koje su stečene naplatnim pravnim putem, ako je to u interesu Republike Hrvatske, njenih građana ili pravnih osoba sa sjedištem u Republici Hrvatskoj. Međutim, ne radi se o izuzimanju temeljem same Odluke, nego ista daje ovlast ministru pravosuđa da u svakom pojedinom slučaju raspolaganja nekretninama iz toč. I. Odluke utvrdi jesu li ispunjeni uvjeti propisani tom točkom i postoje li kakve pravne zapreke, te na temelju toga, i prethodno pribavljenog mišljenja Ministarstva gospodarstva i Državnog pravobraniteljstva Republike Hrvatske, izda suglasnost za raspolaganje tim nekretninama. Dakle, ukoliko takva suglasnost ne bude izdana, nije dopušteno raspolagati nekretninom na koju se primjenjuje Uredba. U konkretnom slučaju, ovrhovoditelj ne tvrdi niti dokazuje da je, sukladno Odluci izdana suglasnost Ministarstva pravosuđa Republike Hrvatske za raspolaganje predmetnom nekretninom, a niti je sklopljen međunarodni ugovor između Republike Hrvatske i Republike Bosne i Hercegovine. Stoga, navedena nekretnina ne može biti predmet ovrhe.“

Iz navedene odluke može se zaključiti da se ovrha prodajom nekretnine u ovršnom postupku može odrediti samo za one nekretnine čiji je pravni status jasno definiran, dok pravni status nekretnina pravnih osoba sa sjedištem u Bosni i Hercegovini na području Republike Hrvatske obuhvaćenih zabranom još uvijek nije definiran, ne zna se njihov pravni status do sklapanja međunarodnog bilateralnog ugovora pa se stoga zabrana iz Uredbe odnosi na svako pravno raspolaganje takvim nekretninama, odnosno ako ne bude po posebnim pretpostavkama ishoda suglasnost Ministarstva pravosuđa Republike Hrvatske, na tim nekretninama ne može se odrediti ovrha.

Nekretnine koje su relativno izuzete od ovrhe su javna dobra u javnoj uporabi,⁸² i to iz razloga što za ta dobra nije izrijekom predviđeno da se na njih primjenjuju pravila o općem dobru.

Kad je riječ o izuzimanju od ovrhe i ograničenju ovrhe zaštita ovršenika fizičke osobe ovisi o tome obavlja li ili ne obavlja registriranu djelatnost.

Za ovršenika fizičke osobe koje ne obavljaju tu djelatnost propisana je općom odredbom čl. 75. st. 1. OZ-a 17, zaštita prema kojoj se ovrha radi ostvarenja novčane tražbine ne može provesti na stvarima i pravima fizičke osobe koja ne obavlja registriranu djelatnost koja su nužna za zadovoljenje osnovnih životnih potreba ovršenika i osoba koje se po zakonu dužan uzdržavati.

Međutim, navedena opća odredba o zaštiti ovršenika fizičke osobe koja ne obavlja registriranu djelatnost neće se primjenjivati prema odredbi čl. 75. st. 4. OZ-a 17, u slučajevima u kojima su tim zakonom za ovrhu na određenim stvarima ili pravima utvrđena posebna pravila o izuzimanju od ovrhe ili o ograničenju ovrhe.

OZ 17 sadrži posebna pravila o izuzimanju od ovrhe nekretnina poljodjelaca u odredbi čl. 91. st. 1. prema kojoj ne mogu biti predmet ovrhe poljoprivredno zemljište i gospodarske zgrade poljodjelaca⁸³ u opsegu potrebnom za njihovo uzdržavanje i uzdržavanje članova njegove uže obitelji te drugih osoba koje je po zakonu dužan uzdržavati. U vezi s ovim izuzetkom valjalo bi ukazati i na to da se citirano pravilo o izuzimanju od ovrhe iz čl. 91. st. 1. OZ-a 17, ne primjenjuje u slučajevima iz odredbe čl. 77. OZ-a 17.

Prema pravnom pravilu o zaštiti ovrhovoditelja, ovršenik se ne bi mogao protiviti ovrsi na nekretnini pozivom na opća i posebna pravila o izuzimanju i ograničenju ovrhe u slučaju, ako je ovrhovoditelj na temelju pravnog posla s ovršenikom stekao na nekoj stvari ili pravu založno pravo ili slično pravo radi osiguranja tražbine čije prisilno ostvarenje na tom predmetu traži.⁸⁴

Protiv fizičke osobe koja obavlja registriranu djelatnost prema mjerodavnoj odredbi čl. 75. st. 2. OZ-a 17, ovrha se može provesti na cjelokupnoj njezinoj imovini, osim na onim predmetima i pravima na kojima se protiv nje ne bi mogla provesti kad ne bi obavljala

⁸² Čl. 35. st. 5. ZV-a.

⁸³ Prema čl. 2. t. 11. OZ-a 17, izraz poljodjelac označava osobu kojoj je poljoprivredna proizvodnja pretežni izvor prihoda.

⁸⁴ Čl. 77. st. 1. OZ-a 17.

registriranu djelatnost te na onim stvarima i pravima koja su nužna za obavljanje njezine registrirane djelatnosti ako joj je ona glavni izvor sredstva za život.

Stečajnim zakonom⁸⁵ u odredbi čl. 135., propisano je da imovina dužnika pojedinca⁸⁶ na kojoj se ovrha protiv njega ne bi mogla provesti prema općim pravilima ovršnog prava ne ulazi u stečajnu masu.

Posebno pravilo sadržano je i u odredbi čl. 75. st. 5. OZ-a 17, prema kojem nekretnine za stanovanje ili obavljanje poslovne djelatnosti ne smatraju se stvarima koje su nužne za zadovoljavanje osnovnih životnih potreba ovršenika i osoba koje je po zakonu dužan uzdržavati ili za obavljanje samostalne djelatnosti koja je njegov glavni izvor sredstava za život, osim ako zakonom nije drugačije određeno.

3.3. Promjena predmeta ovrhe

Sve do Novele OZ-a 03 ovršenik je mogao u roku od osam dana od dana dostave rješenja o ovrši predložiti da se ovrha odredi na drugom predmetu ovrhe.⁸⁷

Iz sadržaja odredbe čl. 78. OZ-a 96, proizlazilo je da je njezina svrha bila zaštita ovršenika i njegove nekretnine.⁸⁸ Ova odredba propisivala je niz pretpostavki o kojima je ovisilo hoće li sud prihvatiti ovršenikov prijedlog za promjenu predmeta ovrhe, sve kako bi spriječila zlouporaba navedenog instituta. Navedena odredba brisana je Novelom OZ-a 03.

U pravnoj literaturi zauzet je stav da je brisanom odredbom čl. 78. OZ-a 96, uz čvrsta jamstva i uz vrlo kratke rokove ta odredba pružala ovršeniku mogućnost predložiti promjenu predmeta ovrhe čime se u bitnome nije ovršni postupak činio dužim, pogotovo što je ovrha na nekretnini sama po sebi ovršni postupak koji najduže traje pa ga rok od 8 dana u kojem je ovršenik mogao tražiti promjenu sredstva ovrhe i uz strogo propisane uvjere nije činio dužim, stoga bi valjalo razmisliti o vraćanju te odredbe u zakon.⁸⁹

⁸⁵ Stečajni zakon (Narodne novine, br. 75/15, 104/17), dalje u tekstu: SZ 15.

⁸⁶ Prema odredbi čl. 3. st. 1. SZ-a 15 dužnikom pojedincem smatra se fizička osoba obveznik poreza na dohodak od samostalne djelatnosti prema odredbama Zakona o porezu na dohodak i fizička osoba obveznik poreza na dobit prema odredbama Zakona o porezu na dobit.

⁸⁷ Čl. 78. st. 1. OZ-a 96.

⁸⁸ „Time se (...) htjelo, uvažavajući značenje nekretnine kao elementa imovine ovršenika i njene potencijalne važnosti za njegovu egzistenciju odnosno obavljanje djelatnosti, omogućiti ovršeniku da ishodi zamjenu toga objekta ovrhe nekim drugim, makar to bila i neka druga nekretnina“, Dika, M., Građansko ..., op.cit. (bilj. 19), str. 451.

⁸⁹ Sessa, Đuro, op.cit. (bilj. 67), str. 92.

Do promjene predmeta ovrhe može doći na prijedlog ovrhovoditelja. Prema odredbi čl. 5. st. 3. OZ-a 17 ovrhovoditelj u slučaju kada se pravomoćno rješenje o ovrsi ne može provesti na određenom predmetu može radi namirenja iste tražbine predložiti novi predmet ili sredstvo ovrhe u kojem slučaju će sud donijeti novo rješenje o ovrsi i nastaviti ovrhu na temelju toga rješenja. Mogućnost promjene predmeta ovrhe na prijedlog ovrhovoditelja unesena je OZ-om 96 i zadržala se sve do danas.

3.4. Stranke i sudionici

Prema definiciji ovršni postupak provode sudovi i javni bilježnici radi prisilnog namirenja potraživanja ovrhovoditelja na imovini ovršenika prema odredbama Ovršnog zakona. Iz izložene definicije proizlazi da su subjekti toga postupka pored tijela koje provodi postupak stranke i drugi sudionici. U ovršnom postupku stranke su ovrhovoditelj i ovršenik te sudionici.

Ovrhovoditelj je osoba koja je radi ostvarenja svojeg potraživanja pokrenula ovršni postupak, a ovršenik je osoba protiv koje se to potraživanje ostvaruje.

Ovršni zakon ne isključuje mogućnost da se na aktivnoj i pasivnoj strani (suovršeništvo)⁹⁰ pojave više osoba uz odgovarajuću primjenu pravila Zakona o parničnom postupku⁹¹ o suparničarstvu.

Izraz sudionik ovršnog postupka označava osobu koja u postupku ovrhe ili osiguranja nije stranka, a u postupku sudjeluje zbog toga što se u njemu odlučuje o nekom njezinu pravu ili zbog toga što za to ima pravni interes.⁹² Osoba koja tvrdi da u pogledu predmeta ovrhe ima takvo pravo koje sprječava ovrhu može podnijeti prigovor protiv ovrhe tražeći da se ovrha na tom predmetu proglašeni nedopuštenom.⁹³

Tako bi u ovrsi na nekretnini svojstvo sudionika mogli steći treće osobe čija je imovina zahvaćena ovrhom podnošenjem tzv. izlučnog prigovora.⁹⁴ Pored toga i nositelji određenih

⁹⁰ Suovršeništvo ili ovršno zajedništvo (...), nije zakonski termin, ali se čini prikladnim uvesti ga kao korespondentni pojam pojmu suparničarstva u parničnom postupku, Dika, op.cit. (bilj. 19), str. 451.

⁹¹ Zakon o parničnom postupku (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), dalje u tekstu: ZPP.

⁹² Čl. 2. t. 7. OZ-a 17.

⁹³ Čl. 59. st. 1. OZ-a 17.

⁹⁴ Primjer tzv. izlučnog prigovora treće osobe koja tvrdi da u pogledu predmeta ovrhe na nekretnini ima takvo pravo koje sprječava ovrhu, bio bi prigovor bračnog druga ovršenika da je predmet ovrhe nekretnina stečena za vrijeme trajanja braka (bračna stečevina) koja svoje pravo na nekretnini do pokretanja ovrhe nije upisao u zemljišnoj knjizi, prigovor predbilježenog vlasnika na nekretnini ovršenika koji svoje predbilježeno pravo vlasništva nije opravdao do trenutka pokretanja ovršnog postupka, prigovor zakupoprimca ili najmoprimca

stvarnih prava na nekretnini koji se namiruju pored ovrhovoditelja u postupku ovrhe na nekretnini imali bi status sudionika toga postupka. Naime, iz prodajne cijene namiruju se pored ovrhovoditelja i založni vjerovnici koji nisu predložili ovrhu⁹⁵ i kad nisu prijavili svoje tražbine⁹⁶, a založna prava uknjižena na nekretnini prestaju pravomoćnošću rješenja o dosudi, makar ti vjerovnici ne bi bili potpuno namireni.⁹⁷

Stoga nositeljima tih prava i upravo zbog toga jer u ovršnom postupku nisu stranke, ali u njemu sudjeluju zbog toga što se u tome postupku odlučuje o nekom njihovom pravu ili zbog toga što za to ima pravni interes, imaju u ovršnom postupku položaj sudionika. O nositeljima prava stvarne služnosti, stvarnih tereta i prava građenja te općenito o pravnom položaju trećih osoba nakon prodaje nekretnine v. infra ad 5.

U ovrsi na nekretnini tijelo koje provodi ovršni postupak je sud koji može provedbu određenih radnji povjeriti i pomoćnim tijelima. Sud će u postupku prodaje nekretnine povjeriti sudskom ovršitelju⁹⁸ provedbu radnje razgledavanja nekretnine⁹⁹ kao i radnju ispražnjenja i predaje prodane nekretnine kupcu.¹⁰⁰

Pored sudskog ovršitelja drugo tijelo provedbe u postupku ovrhe na nekretnini je Agencija. Agencija provodi prodaju nekretnine i u njezinoj je nadležnosti provedba elektroničke javne dražbe a na njezin se rad prema odredbi čl. 95.a st. 3. OZ-a 17, na odgovarajući način primjenjuju odredbe Novele OZ-a 17, o radu sudskog ovršitelja.

Prema odredbi čl. 97. st. 6. OZ-a 17, ako se stranke, založni vjerovnici, i nositelji osobnih služnosti i stvarnih tereta koji prestaju prodajom nekretnine sporazumiju najkasnije do prodaje nekretnine na javnoj dražbi da se prodaja nekretnine obavi u određenom roku neposrednom pogodbom preko osobe ovlaštene za promet nekretnina, sudskog ovršitelja, javnog bilježnika ili na drugi način, sud bi u tome slučaju ovlastio određene osobe da u ime i za račun ovršenika proda nekretninu neposrednom pogodbom.

nekretnine na kojoj je određena ovrha, prigovor treće osobe koja je izvanknjižno stekla nekretninu, a svoje pravo nije upisala u zemljišnoj knjizi.

⁹⁵ Čl. 86. st. 1. OZ-a 17.

⁹⁶ Čl. 112. OZ-a 17.

⁹⁷ Čl. 86. st. 2. OZ-a 17.

⁹⁸ Prema odredbi čl. 2. t. 10. OZ-a 17, izraz „sudski ovršitelj“ označava sudskog službenika koji po nalogu suda neposredno poduzima pojedine radnje u ovršnom postupku ili postupku osiguranja.

⁹⁹ Čl. 89. OZ-a 17.

¹⁰⁰ Čl. 127. OZ-a 17.

U postupku takvog zahtjeva sud bi mogao provedbe ovršne radnje prodaje neposrednom pogodbom povjeriti nekoj od osoba ovlaštenoj za promet nekretnina ili javnom bilježniku čime bi i te osobe fingirale kao pomoćno tijelo u provedbi ovrhe na nekretnini.

I na njihov bi se rad i otklanjanje nepravilnosti na odgovarajući način primjenjivale odredbe o radu sudskog ovršitelja.

3.5. Pristupanje ovrsi

Kad je doneseno rješenje o ovrsi na nekretnini i nakon što se u zemljišnim knjiga upiše zabilježba ovrhe, ne može se za namirenje druge tražbine istog ili drugog ovrhovoditelja na toj nekretnini provesti poseban ovršni postupak.¹⁰¹ Bude li po prijedlogu drugog ovrhovoditelja određena ovrha na istoj nekretnini takav ovrhovoditelj prema dikciji odredbe čl.85.st.2. OZ-a 17, stupa u već pokrenuti ovršni postupak.

Prema tome, jedna od pretpostavki za pristupanje drugog ovrhovoditelja u već pokrenuti ovršni postupak je ta da je na istoj nekretnini ranije određena ovrha. Druga pretpostavka koja proizlazi iz odredbe čl. 85. st. 2. OZ-a 17, je ta da je drugi ovrhovoditelj radi namirenja svoje tražbine već ishodio rješenje o ovrsi. Nije dovoljno da je drugi ovrhovoditelj samo podnio prijedlog za ovrhu ili da je u zemljišnoj knjizi na toj nekretnini upisana zabilježba pokretanja postupka.¹⁰²

Tek će se po ispunjenju navedenih pretpostavki navedeni postupci spojiti u jedan postupak prema pravilima Sudskog poslovnika¹⁰³ na način da će predmet u kojem je kasnije određena ovrha spojiti s predmetom u kojem je ranije određena ovrha te će se provesti jedinstven postupak ovrhe na toj nekretnini.

Pokrenutom ovršnom postupku može se pristupiti do pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine kupcu.¹⁰⁴

Kada bi u ovrsi na nekretnini više ovrhovoditelja zatražilo ovrhu na istoj nekretnini jer se nakon upisa zabilježbe ovrhe, ne može za namirenje druge tražbine istog ili drugoga

¹⁰¹ Čl. 85. st. 1. OZ-a 17.

¹⁰² Prema odredbi čl. 90. st. 1. ZZK-a zabilježba pokretanja postupka je upis kojim se čini vidljivim da je pred sudom ili upravnim tijelom pokrenut postupak u kojem bi se mogao odrediti upis u zemljišne knjige, a za koji se ne može upisati zabilježba spora.

¹⁰³ Sudski poslovnik (Narodne novine, br. 37/14, 49/14, 8/15, 35/15, 123/15, 45/16, 29/17, 33/17, 34/17, 57/17, 101/18, 81/19, 128/19, 39/20, 47/20).

¹⁰⁴ Čl. 85. st. 3. OZ-a 17.

ovrhovoditelja na toj nekretnini provesti poseban ovršni postupak, što je posljedica načela jedinstva postupka prodaje¹⁰⁵ dolazilo bi do naknadnog suovrhovoditeljstva.

Često se događa da u tim postupcima nastupe razlozi zbog kojih bi se ovrha u odnosu na pojedine od ovrhovoditelja mogla obustaviti ili pak da neki od ovrhovoditelja predloži odgodu ovrhe, dok drugi ovrhovoditelj pak traži od suda da nastavi s postupanjem u predmetu. U takvim slučajevima ne bi smjelo biti dvojbe u postupanju budući da je zakonodavac u odredbama čl. 85 st. 5. i 6. OZ-a 17 jasno propisao postupanje suda. Tako je propisano da su razlozi zbog kojih ovrha nije dopuštena u korist pojedinih od više ovrhovoditelja u čiju se korist ovrha provodi na istoj nekretnini, odnosno razlozi za obustavu ovrhe u odnosu na pojedine od ovrhovoditelja, bez utjecaja na provedbu postupka u korist drugih ovrhovoditelja. Međutim, ako se razlog za odgodu ovrhe tiče samo jednoga od više ovrhovoditelja, ovrha se neće odgoditi, već će sud pri donošenju rješenja o namirenju odrediti odgodu namirenja toga ovrhovoditelja sve dok se postupak u odnosu na njega ne nastavi. Sredstva namijenjena namirenju toga ovrhovoditelja sud će pohraniti do nastavka postupka. Ako postupak ne bude nastavljen, ta će se sredstva upotrijebiti za namirenje drugih ovrhovoditelja, odnosno predat će se ovršeniku.

Iz navedenog bi se moglo zaključiti da kad nastupe razlozi ili okolnosti koji se tiču provedbe ovrhe u korist jednog ovrhovoditelja, navedeno ne utječe na provedbu ovrhe u korist drugih ovrhovoditelja, već ih se tretira kao samostalne stranke u postupku.

Od pristupanja u već pokrenuti ovršni postupak treba razlikovati slučajeve kada tijekom pokrenutog ovršnog postupka dođe do promjene vjerovnika zbog otuđenja tražbine na novog stjecatelja i njegovog stupanja na mjesto ranijeg ovrhovoditelja. Radi se o subjektivnoj promjeni u procesnom položaju ovrhovoditelja zbog singularne sukcesije u povodu prijenosa tražbine na novog vjerovnika.

Odredbom čl. 32. st. 1. OZ-a 12 koja je sadržajno odgovarala odredbi čl. 29. st. 1. OZ-a 96 bilo je propisano da se ovrha određuje na prijedlog i u korist osobe koja u ovršnoj ispravi nije označena kao vjerovnik, ako ona javnom ili ovjеровljenom privatnom ispravom dokaže da je tražbina na nju prenesena ili da je na nju na drugi način prešla. Ako se prijenos ne može dokazati na taj način, prijenos tražbine dokazuje se pravomoćnom odlukom donesenom u

¹⁰⁵ Dika, op.cit. (bilj. 19), str. 118.

parničnom postupku, dok je st. 2 bilo propisano da se odredbe st. 1. na odgovarajući način primjenjuju i na ovrhu protiv osobe koja u ovršnoj ispravi nije označena kao dužnik.

Do Novele OZ-a iz 2014. u praksi su postojale dvojbe oko odgovarajuće tj. supsidijarne primjene odredbama Zakona o parničnom postupku o subjektivnoj preinaci tužbe,¹⁰⁶ u slučajevima kad tijekom ovršnog postupka dođe do promjene vjerovnika zbog otuđenja tražbine na novog stjecatelja i njegovog stupanja na mjesto ranijeg ovrhovoditelja.

S tim u vezi u sudskoj praksi su postojala oprečna stajališta. Prema jednom stajalištu¹⁰⁷ zakonom nije bila propisana mogućnost promjene ovrhovoditelja u već pokrenutom ovršnom postupku u slučaju ustupa tražbine¹⁰⁸ s ranijeg ovrhovoditelja na novog ovrhovoditelja.

Prema drugom stajalištu¹⁰⁹ budući da je u ovršnom postupku odredbom čl. 29. st. 1. OZ-a iz 1996. propisana mogućnost određivanja ovrhe na prijedlog i u korist osobe koja u ovršnoj

¹⁰⁶ Čl. 192. st. 1. ZPP-a.

¹⁰⁷ Prema pravnom shvaćanju iznesenom u rješenju Županijskog suda u Bjelovaru, posl. br. Gž Ovr-566/2019-2 od 23. rujna 2019., odluka preuzeta iz interne baze sudske prakse SupraNova(RH) <http://mprhspapp03.mprh.local/hpcl/component/main>, dalje u tekstu: interna baza sudske prakse SupraNova(RH). Aplikacija je dostupna autoru ovog rada kao sucu Općinskog suda u Novom Zagrebu. U navedenoj odluci navodi se: „Suprotno žalbenim navodima prvostupanjski sud je pravilno primijenio materijalno pravo odredbu čl. 29. st. 1. OZ/96, kada je odbio prijedlog za stupanje na mjesto ranijeg vjerovnika. Prijedlog za ovrhu u ovom predmetu podnijet je 8. veljače 2011., kada je na snazi bio OZ/96. Tim zakonom nije bila propisana mogućnost, ako tijekom ovršnog postupka dođe do promjene vjerovnika da novi vjerovnik nastavlja ovršni postupak kao ovrhovoditelj umjesto prvobitnog ovrhovoditelja ako javnom ili ovjеровljenom privatnom ispravom dokaže daje nakon pokretanja ovršnog postupka tražbina na njega prenesena ili je na njega na drugi način prešla. Ta mogućnost je propisana čl. 18. Zakona o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona (NN br. 93/14), koji je stupio na snagu 1. rujna 2014., kada je u čl. 32. Ovršnog zakona (NN br. 112/12, 25/13) dodana t. 3. i 4. Ovršni zakon (NN br. 112/12) stupio je na snagu 15. listopada 2012., a čl. 369 .t. 1. propisano je da se čl. 18. primjenjuje i na postupke pokrenute u vrijeme važenja OZ/96. Zakonom o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona (NN br. 73/17) nije izmijenjen i dopunjen OZ/96, već Ovršni zakon (NN br. 112/12, 25/13, 93/14, i 55/16) pa se čl. 44. toč. 1. Zakona o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona odnosi na postupke u vrijeme važenja OZ/12, a neke odredbe i na postupke u tijeku bez obzira kada je postupak pokrenut (čl. 17., 20., 21., 24., 27).“

¹⁰⁸ Čl. 80. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine, br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18), dalje u tekstu: ZOO.

¹⁰⁹ Rješenjem Županijskog suda u Splitu, posl. br. Gžx-958/11 od 8. ožujka 2012., interna baza sudske prakse SupraNova(RH), uvažene su žalbe ovrhovoditelja te žalba novog vjerovnika, i preinačeno je rješenje suda prvog stupnja na način da je u ovršnom predmetu radi prisilne naplate novčane tražbine dopušteno stupanje novog vjerovnika na mjesto ovrhovoditelja. U obrazloženju te odluke sud je naveo: „Naime, iako je odredbom čl. 19. st. 1. Ovršnog zakona (Narodne novine br. 57/96, 29/99, 42/00, 173/03, 194/03, 151/04, 88/05, 121/05 i 67/08-dalje: OZ) u vezi s čl. 339. Ovršnog zakona (Narodne novine br.139/10-dalje: OZ/10), propisano da se u ovršnom postupku primjenjuju odredbe ZPP-a, primjena ovog potonjeg Zakona je supsidijarna pa se u ovršnom postupku ZPP primjenjuje u pitanjima koja nisu drugačije regulirana Ovršnim zakonom. Prema tome, kada je odredbom čl. 29. st. 1. Ovršnog zakona (NN br. 57/96 i 29/99-dalje OZ/99) koji se u ovom slučaju primjenjujem, propisano da se ovrha određuje na prijedlog i u korist osobe koja u ovršnoj ispravi nije označena kao vjerovnik, ako ona javnom ili ovjеровljenom privatnom ispravom dokaže da je tražbina na nju prenesena ili da je na nju na drugi način prešla, nije bilo osnove za primjenu odredbe čl. 192. st. 3. ZPP-a. Naime, budući je odredom čl. 29. st. 1. OZ/99 propisana mogućnost određivanja ovrhe na prijedlog i u korist osobe koja u ovršnoj ispravi nije označena kao vjerovnik, ali pod pretpostavkom tamo navedenoj, onda, po shvaćanju ovog drugostupanjskog suda, osoba koja u tijeku ovršnog postupka javnom ili ovjеровljenom privatnom ispravom, dokazuje da je tražbina na nju prenesena, treba priznati pravo da stupi na mjesto ovrhovoditelja, pri čemu protivljenje ovršenika ne bi bilo odlučno.“

ispravi nije označena kao vjerovnik, osobi koja u tijeku ovršnog postupka javnom ili ovjerovljenom privatnom ispravom, dokaže da je tražbina na nju prenesena, treba priznati pravo da stupi na mjesto ovrhovoditelja, pri čemu je neodlučno protivljenje ovršenika.

Navedeno shvaćanje je rezultat preekstenzivnog tumačenja odredbe čl. 29. st. 1. OZ-a 96 koja se odnosi samo na dokazivanje prijelaza legitimacije prije pokretanja postupka odnosno do trenutka određivanja ovrhe, a ne i tijekom tog postupka.

Prema shvaćanju izrađenom u pravnoj literaturi¹¹⁰ u ovršnim postupcima primjenjuju se odredbe ZPP-a prema ranijoj odredbi čl. 19. OZ-a 96, čime su odredbe ZPP-a utvrđene kao supsidijarni izvor ovršnog procesnog prava, pa kako nema zapreke za njegovu primjenu, trebalo bi uzeti da nakon izdavanja rješenja o ovrsi a nakon što ovršenik na to rješenje izjavi žalbu, dakle upusti se u raspravljanje, za preinaku na strani ovrhovoditelja potreban je njegov pristanak sukladno odredbi čl. 192. st. 3. ZPP-a.

Prema uređenju OZ-a 14, koje nije mijenjano niti stupanjem na snagu Novele OZ-a 17, omogućena je sukcesija u pravni položaj ranijeg ovrhovoditelja ako do promjene vjerovnika dođe tijekom ovršnog postupka i za promjenu ovrhovoditelja nije potreban pristanak ovršenika.¹¹¹

Ovom odredbom riješena je dvojba koja je postojala u ranijem uređenju, a koja je bila izazvana mogućnošću da se ovršenik usprotivi promjeni na strani ovrhovoditelja i stupanju novog vjerovnika na mjesto ranijeg ovrhovoditelja, što je imalo za posljedicu obustavu ovrhe.¹¹²

¹¹⁰ U vezi s tim mišljenjem moglo bi se primijetiti da se odredba o načinu dokazivanja prijelaza legitimacije izravno tiče samo dokazivanja prijelaza legitimacije prije pokretanja postupka, a ne tijekom toga postupka. Zbog toga bi njegova utemeljenost ovisila o tome postoje li neki posebni razlozi zbog kojih u ovršnom postupku ne bi na odgovarajući način trebalo primijeniti odredbe o singularnoj sukcesiji u parničnom postupku. Budući da tih posebnih razloga, čini se, nema, te s obzirom na to da u biti isti razlozi govore u prilog tome da bi se određeni ovršenik morao moći usprotiviti singularnoj subjektivnoj preinaci ovrhe na strani ovrhovoditelja radi zaštite svojih prava stečenih u odnosu na njega tijekom toga postupka, npr. naknadu troškova postupka, na naknadu štete, itd. trebalo bi uzeti da bi, nakon što ovršenik izjavi žalbu protiv rješenja o ovrsi (nakon što se „upusti u raspravljanje“) za subjektivnu preinaku na aktivnoj strani bio potreban njegov pristanak“, Dika, op. cit. (bilj. 19), str. 496.

¹¹¹ Čl. 32. st. 3. OZ-a 14 propisuje ako tijekom ovršnog postupka dođe do promjene vjerovnika, novi vjerovnik nastavlja ovršni postupak kao ovrhovoditelj umjesto prvobitnog ovrhovoditelja, ako javnom ili ovjerovljenom privatnom ispravom dokaže da je nakon pokretanja ovršnog postupka tražbina na njega prenesena ili da je na njega na drugi način prešla. Ako se prijenos ne može dokazati na taj način, prijenos tražbine dokazuje se pravomoćnom odlukom donesenom u parničnom postupku. Novi ovrhovoditelj mora primiti ovršni postupak u onom stanju u kojem se on nalazi u trenutku kad u njega stupa. Za promjenu ovrhovoditelja nije potreban pristanak ovršenika, a st. 4. propisano je da se odredba st. 3. ovoga članka na odgovarajući način se primjenjuje i ako tijekom ovršnog postupka dođe do promjene dužnika.

¹¹² Zapravo došlo bi do obustave ovrhe kao nemoguće pozivom na odredbu čl. 68. st. 2 OZ-a, zbog toga jer ovrhovoditelj više ne raspolaze s tražbinom radi čijeg namirenja je ovrha bila određena.

S tim u vezi valja primijetiti, a obzirom na to da pristanak ovršenika više nije potreban, da i razlozi koji su ranije govorili u prilog tome da bi se ovršenik mogao moći usprotiviti subjektivnoj preinaci na strani ovrhovoditelja radi zaštite svojih stečenih prava u ovršnom postupku u odnosu na tog ovrhovoditelja više nisu od bitnog značaja.

Tako u ovršnom postupku koji nastavlja voditi novi ovrhovoditelj ovršeniku ne mora (ili ipak mora) biti svejedno tko je osoba ovrhovoditelja i hoće li će u odnosu na njega moći ostvariti svoja prava npr. moći namiriti troškove u slučaju obustave postupka ili troškove parničnog postupka ako je ranije bila pokrenuta parnica radi nedopuštenosti ovrhe, hoće li i u kojoj mjeri uspjeti sa zahtjevom za protuovrhu ili ostvariti zahtjev za naknadu štete. Čini se ipak da se ovakvom ovršnom mjerom pod svaku cijenu htjelo omogućiti vjerovnicima da otuđe svoje tražbine na brz i bezbolan način prije nego li je ovršeniku dana mogućnosti da se o tome izjasni.

3.6. Prijedlog za ovrhu i rješenje o ovrhi

Ovršni postupak pokreće se prijedlogom ovrhovoditelja,¹¹³ a o njegovoj dispoziciji ovisi hoće li ga pokrenuti. Da bi se ovrha na nekretnini mogla odrediti, ovrhovoditelj je dužan podnijeti prijedlog za ovrhu propisanog sadržaja.

Prijedlog za ovrhu na nekretnini treba biti uredan i potpun, dakle podoban da bi se po njemu moglo postupati, a to pravilo kao opće vrijedi i za sve druge ovršne postupke. Tako prijedlog za ovrhu mora sadržavati zahtjev za ovrhu u kojem će biti naznačena ovršna ili vjerodostojna isprava na temelju koje se traži ovrha, ovrhovoditelj i ovršenik, osobni identifikacijski brojevi ovrhovoditelja i ovršenika, tražbina čije se ostvarenje traži te sredstvo kojim ovrhu treba provesti i, po potrebi, predmet u odnosu na koji ga treba provesti. Prijedlog mora sadržavati i druge propisane podatke potrebne za provedbu ovrhe.¹¹⁴

Kad je riječ o sadržaju prijedloga za ovrhu potrebno je napomenuti da je odredbom čl. 39. st. 1. OZ-a 17, općenito navedeno da prijedlog za ovrhu mora sadržavati zahtjev za ovrhu i druge podatke koji se moraju u njemu navesti. Međutim, prijedlogu za ovrhu ovrhovoditelj je dužan priložiti isprave koje predstavljaju osnovu za određivanje ovrhe, dakle kod sudske ovrhe

¹¹³ Čl. 3. st. 1. OZ-a 17.

¹¹⁴ Čl. 35. st. 1. OZ-a 17.

na nekretnini, ovršnu ispravu¹¹⁵ u izvorniku ili ovjеровljenom prijepisu na kojoj je stavljena potvrda o ovršnosti, izuzev slučaja ako se prijedlog podnosi sudu koji o tražbini nije odlučivao u prvom stupnju.¹¹⁶

U slučaju kada se ovrha određuje na prijedlog i u korist osobe koja u ovršnoj ispravi nije označena kao vjerovnik, tada je ta osoba dužna uz prijedlog za ovrhu podnijeti javnu ili ovjеровljenu privatnu ispravu kojom dokazuje da je tražbina na nju prenesena ili da je na nju prešla. Ako se prijenos ne može dokazati na taj način onda se prijenos tražbine dokazuje pravomoćnom odlukom donesenom u parničnom postupku.¹¹⁷

Ovrhovoditelj je uz prijedlog za ovrhu na nekretnini dužan priložiti izvadak iz zemljišne knjige,¹¹⁸ kao dokaz o tome da je nekretnina upisana kao ovršenikovo vlasništvo, a ako je nekretnina upisana kao vlasništvo druge osobe, a ne ovršenika tada je ovrhovoditelj dužan podnijeti ispravu koja je podobna za upis ovršenikova prava.¹¹⁹ U tom slučaju, sud će prema odredbi čl. 82. st. 3. OZ-a 17 po službenoj dužnosti naložiti u zemljišnoj knjizi upis prava vlasništva ovršenika.

Međutim, postoji i izuzetak od navedenog pravila, a radi se o slučaju kada je ovrha predložena na nekretnini koja nije upisana u zemljišne knjige. Tada se primjenjuje odredba čl. 132. OZ-a 17 koja propisuje da se ovrha na nekretnini ovršenika može provesti i u slučaju kada ovrhovoditelj ne može pribaviti dokaz prava vlasništva ovršenika na nekretnini koja je predmet ovrhe, uz uvjet da ovrhovoditelj umjesto dokaza o vlasništvu u prijedlogu za ovrhu naznači mjesto na kojemu se nekretnina nalazi, njezin naziv, granice i površinu. U tom će

¹¹⁵ Prema odredbi čl. 23. OZ-a 17 ovršne isprave jesu: 1. ovršna sudska odluka i ovršna sudska nagodba, 2. ovršna nagodba iz čl. 186.a ZPP-a, 3. ovršna odluka arbitražnog suda, 4. ovršna odluka donesena u upravnom postupku i ovršna nagodba sklopljena u upravnom postupku ako glase na ispunjenje novčane obveze, ako zakonom nije drugačije određeno, 5. ovršna javnobilježnička odluka i ovršna javnobilježnička isprava, 6. nagodba sklopljena u postupku pred sudovima časti pri komorama u Republici Hrvatskoj te nagodba sklopljena u postupku mirenja u skladu s odredbama zakona koji uređuje postupak mirenja, 7. druga isprava koja je zakonom određena kao ovršna isprava.

¹¹⁶ Čl. 36. st. 1. OZ-a 17.

¹¹⁷ Čl. 32. st. 1. OZ-a 17.

¹¹⁸ Odluka Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, dalje u tekstu: VTSRH, posl. br. Pž-3496/07, "Prema odredbi čl. 77. OZ uz prijedlog za ovrhu na nekretnini ovrhovoditelj je dužan podnijeti izvadak iz zemljišne knjige kao dokaz o tome da je nekretnina upisna kao vlasništvo ovršenika. Za presliku izvotka iz zemljišnog knjiga koja se nalazi u spisu ne može se zaključiti da održava činjenično i pravno stanje nekretnine. To prije svega jer se radi o preslici koja nije javno ovjerena, a ne originalu, a zatim i stoga što preslika nosi datum 3. siječanj 2007., dakle 43 dana prije podnošenja prijedloga sudu, za koje vrijeme je moglo doći do promjene vlasništva nekretnina", Nekić -Plevko, N., u: Zaštita ovrhovoditelja u ovršnom postupku u Zaštita vjerovnika, financijski, pravni i porezni aspekti, Bajuk, D.; Baretić, M.; Ernst, H.; Jelić, M.; Josipović, T.; Koharić, Z.; Marković, N.; Radišić, N.; Stuhne, Z.; Tepšić, I.; Željko, Ž., (Opća redakcija T. Josipović), Narodne novine, Zagreb, 2007., str. 109.

¹¹⁹ Definicija isprave podobne za upis prava u zemljišnim knjigama sadržana je u odredbama čl. 43. i 44. ZZK-a.

slučaju sud obaviti pljenidbeni popis nekretnine, i na ročište za pljenidbeni popis pozvati ovrhovoditelja, ovršenika i osobe s čijim nekretninama graniči ta nekretnina.

Zapisnik o pljenidbenom popisu objavljuje se na sudskoj ploči, a o obavljenom pljenidbenom popisu sud će u Narodnim novima objaviti oglas.

Navedeno pravilo primjenjuje se i na području za koje su osnovane zemljišne knjige, ako je odgovarajuća zemljišna knjiga uništena ili nekretnina nije upisana u zemljišnu knjigu kao i slučaju kad se nekretnina u katastru vodi na ime ovršenika ako zemljišnoknjižni vlasnik, odnosno njegovi nasljednici izjavom ovjеровljenom od nadležnog tijela potvrde da je ovršenik vlasnik nekretnine koja je predmet ovrhe.¹²⁰

U sudskoj praksi pojavile su se nedoumice vezane uz određivanje ovrhe na nekretnini (u pravilu stanu) koju ovršenik ne želi upisati u zemljišnu knjigu kako bi na taj način onemogućio ovrhovoditelja u pokretanju ovršnog postupka. Oko tog pitanja vodila se rasprava predstavlja li takav stan nekretninu koja nije upisana u zemljišne knjige u smislu odredbe čl. 132. OZ-a 17, koja se sadržajno podudara s čl. 125. OZ-a 96, te je li i u takvim slučajevima moguće odrediti i provesti ovrhu na nekretnini primjenom navedene odredbe OZ-a.

Iako su prvostupanjski sudovi temeljili svoju odluku na utvrđenju da je ovrha predložena na posebnom dijelu nekretnine što je protivno načelu jedinstva nekretnine u smislu čl. 9. ZV-a te da se u takvoj situaciji kad zemljište na kojem se nalazi zgrada, a u kojoj zgradi je stan ovršenika, upisana u zemljišnu knjigu, ovrha ne može odrediti primjenom odredbe čl. 125. OZ-a, već se ovrha na takvoj nekretnini provodi prema odredbama čl. 74.-124. OZ-a, navedeno pravno shvaćanje nije bilo prihvaćeno od strane žalbenog suda. Prema shvaćanju žalbenog suda, a polazeći od toga da u slučaju u kojem posebni dio nekretnine-stan ovršenika nije upisan u zemljišnu knjigu, iz čega proizlazi nemogućnost provedbe ovrhe prema odredbama čl. 74.-124. OZ-a, potrebno je primijeniti odredbu čl. 125. st. 6. OZ-a te ovrhu odrediti sukladno odredbi čl. 125. OZ-a.¹²¹

Očigledno je u takvim slučajevima žalbeni sud pošao od smislenog tumačenja navedene zakonske odredbe kao i svrhe Ovršnog zakona, kako bi se i na takvim nekretninama u konačnici omogućilo prisilno ostvarenje tražbine ovrhovoditelja, dok bi suprotno tumačenje navedene

¹²⁰ Čl. 132. st. 6. i st. 7. OZ-a 17.

¹²¹ Rješenje Županijskog suda u Velikoj Gorici, posl. br. Gž Ovr-775/15 od 17. siječnja 2018. <https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba80823c02&q>, stanje od 9. studenog 2019.

odredbe pogodovale ovršenicama koji bi izbjegavanjem upisa posebnog dijela nekretnine u zemljišne knjige mogli osujetiti prisilno ostvarenje tražbine ovrhovoditelja.

U slučaju da je podneseni prijedlog za ovrhu uredan, potpun i osnovan, sud će izdati rješenje o ovrši koje ne mora biti obrazloženo i može se izdati otiskivanjem štambilja na prijedlog za ovrhu¹²² čime je zapravo zahtjev za ovrhu postao sastavnim dijelom izreke rješenja o ovrši.

3.7. Ovršne radnje

Ovršni postupak je niz pravno uređenih i funkcionalno koordiniranih radnji suda,¹²³ stranka i drugih subjekata toga postupka koje imaju za cilj prisilno ostvarenje ovrhovoditeljeve tražbine.¹²⁴ Ovrha radi naplate novčane tražbine na nekretnini ovršenika, kao i druge vrste ovršnih postupaka sastoji se u osnovi od stadija određivanja ovrhe i stadija provedbe ovrhe.

Stadij provedbe ovrhe na nekretnini čini niz zakonom propisanih ovršnih radnji kao sredstva ovrhe.¹²⁵ Tako prema odredbi čl. 80. OZ-a 17 ovrha na nekretnini provodi se zabilježbom ovrhe u zemljišnoj knjizi, utvrđivanjem vrijednosti nekretnine, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenoga prodajom.

Ovršne radnje provode se upravo prema redosljedu propisanim čl. 80. OZ-a 17, koje imaju svoj procesni sadržaj i učinke s ciljem dovođenja u sklad faktičnog i pravnog stanja.¹²⁶

¹²² Čl. 41. st. 4. OZ-a 17.

¹²³ Pored suda u ovršnom postupku kao pomoćni organ u provedbi ovrhe na nekretnini nastupio bio bi i sudski ovršitelj. U svezi s pomoćnim organom u ovršnom postupku za istaknuti je da u njemačkom pravu prema paragrafu 704. Zivilprozessordnung (dalje: ZPO) zemljišnoknjižni sud fingira kao četvrti ovršni organ kada mu je povjerena provedba upisa prisilnog zasnivanja založnog prava prema paragrafu 867. ZPO (Zwangshypoteken), Prutting-Gehrlein, Zivilprozessordnung, Kommentar, 9. Auflage, Luchterhand Verlag, 2017., str. 1699.

¹²⁴ Dika, op.cit. (bilj. 19), str. 8.

¹²⁵ Prema odredbi čl. 4. st. 1. OZ-a 17, sredstva ovrhe i osiguranja su ovršne radnje, odnosno radnje osiguranja ili sustav takvih radnji kojima se po zakonu tražbina prisilno ostvaruje ili osigurava.

¹²⁶ Dika navodi da dovođenje u sklad faktičnog s pravnim stanjem-u pravilu može se postići samo zadiranjem u materijalnopravnu sferu dužnika i stvaranjem takve materijalnopravne situacije za vjerovnika koja će omogućiti ostvarenje njegove tražbine koje je samo po sebi također jedan materijalnopravni rezultat. Dika, op.cit. (bilj. 19), str. 137.

3.7.1. Zabilježba ovrhe

Prema listi radnji navedenoj u odredbi čl. 80. OZ-a 17, prva ovršna radnja u postupku provedbe ovrhe na nekretnini je upis zabilježbe ovrhe u zemljišnoj knjizi.

Sukladno odredbi čl. 84. st. 1. OZ-a 17, sud je dužan čim donese rješenje o ovrsi¹²⁷ po službenoj dužnosti zatražiti da se u zemljišnoj knjizi upiše zabilježba ovrhe.¹²⁸ Iz navedenog može se zaključiti da se prva ovršna radnja provodi i prije pravomoćnosti rješenja o ovrsi.¹²⁹

Taj upis u zemljišnoj knjizi provodi zemljišnoknjižni sud koji se u smislu odredbe čl. 117. st. 2. ZZK-a ograničava na ispitivanje je li upis odredilo nadležno tijelo te je li upis provediv s obzirom na stanje zemljišne knjige.

U literaturi je izneseno mišljenje¹³⁰ da o provedbi upisa zabilježbe ovrhe zemljišnoknjižni sud nema potrebu donositi posebno rješenje već da bi se valjda upis trebao neposredno provesti temeljem dostavljenog rješenja o ovrsi. Izloženi bi stav bio opravdan kad protiv rješenja u zemljišnoknjižnom postupku strankama ne bi bilo dopušteno ulaganje pravnih lijekova.¹³¹

Međutim, prema odredbi čl. 143. st. 1. ZZK-a, protiv rješenja o u zemljišnoknjižnom postupku strankama su dopušteni prigovor i žalba, dok upise u zemljišnu knjigu prema odredbi čl. 97.st.1. ZZK-a rješenjem određuje i provodi mjesno nadležan zemljišnoknjižni sud.

S obzirom na to je da od podnošenja prijedloga za ovrhu na nekretnini do donošenja rješenja o ovrsi i upisu zabilježbe ovrhe u pravu potrebno izvjesno vrijeme, u odredbi čl. 90. st. 2. ZZK-a dana je mogućnost ovršnom sudu da po službenoj dužnosti naredi upis zabilježbe pokretanja postupka.

Učinak zabilježbe pokretanja postupka je dvojak. S jedne strane upis zabilježbe ovrhe dobiva ono mjesto u prvenstvenom redu koje mu je bilo osigurano zabilježbom pokretanja postupka, a s druge strane učinak zabilježba djeluje i protiv onih osoba koje su stekle knjižna

¹²⁷ Odredbom čl. 22. OZ-a 17 propisano je da sud određuje ovrhu između ostalog i na temelju ovršne isprave te da je sud kod donošenja odluke vezan kako sadržajem samog prijedloga tako i strogim načelom formalnog legaliteta prema kojem sud udovoljava prijedlogu u opsegu koji je utvrđen tom ovršnom ispravom, te u subjektivnom smislu kako u pogledu pasivne tako i aktivne legitimacije.

¹²⁸ Čl. 34. st. 4. ZZK-a, zabilježba je upis kojim se čini vidljivim mjerodavne okolnosti za koje je zakonom određeno da ih se može zabilježiti u zemljišnim knjigama. Zabilježbom se mogu osnovati određeni pravni učinci kad je to predviđeno zakonom.

¹²⁹ Prema odredbi čl. 44. st. 1. OZ-a 17 ovrha se provodi i prije pravomoćnosti rješenja o ovrsi ako za pojedine ovršne radnje ovim Zakonom nije drugačije određeno.

¹³⁰ Boić, Vitomir, Novo uređenje ovršnog postupka prodaje nekretnine, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i prave prakse, Godišnjak 21, (2014), str. 759.

¹³¹ Prema odredbi čl. 143. st. 1. ZZK-a, protiv rješenja u zemljišnoknjižnom postupku strankama su dopušteni prigovor i žalba.

prava nakon što je prijedlog za zabilježbu pokretanja postupka stigao zemljišnoknjižnom sudu.¹³²

Odredbom čl. 84. OZ-a 17 propisane su pravne posljedice zabilježbe ovrhe koje se sastoje od toga da tom zabilježbom ovrhovoditelj stječe pravo da svoju tražbinu namiri iz nekretnine (pravo na namirenje) i u slučaju da treća osoba kasnije stekne vlasništvo te nekretnine; ovrhovoditelj koji je predložio ovrhu, a nije prije stekao založno pravo, stječe pravo da se iz nekretnine namiri prije osobe koja je na toj nekretnini kasnije stekla založno pravo ili pravo na namirenje; nakon zabilježbe ovrhe nije dopušten upis promjene prava vlasništva niti kojeg drugog stvarnog prava utemeljen na raspoložbi ovršenika, bez obzira na to kad je raspoložba poduzeta; promjena vlasnika nekretnine tijekom ovršnog postupka ne sprječava da se taj postupak nastavi protiv novog vlasnika kao ovršenika; nakon upisa zabilježbe ovrhe ne može se za namirenje druge tražbine istog ili drugog ovrhovoditelja na toj nekretnini provesti poseban ovršni postupak; te nakon upisa zabilježbe ovrhe postiže se učinak da prodajom te nekretnine prestaju osobne služnosti i stvarni tereti koji do tog trenutka nisu bile upisane u zemljišne knjige.¹³³

Posebom odredbom koja je bila unesena Novelom OZ-a iz 2005., a zadržana je i prema uređenju OZ-a 17 u čl. 83. pružena je zaštita položaja ovrhovoditelja i u slučaju kada se nakon stjecanja založnog prava ili prava na namirenje u postupku ovrhe promjeni vlasnik nekretnine.¹³⁴

3.7.2. Utvrđivanje vrijednosti nekretnine

Utvrđivanje vrijednosti nekretnine druga je ovršna radnja iz liste ovršnih radnji prema čl. 80. OZ-a 17 koju je potrebno provesti kod ovrhe na nekretnini. Način utvrđivanja vrijednosti nekretnine propisan je odredbom čl. 92. st. 1. OZ-a 17 u kojoj je određeno da vrijednost nekretnine sud utvrđuje zaključkom po slobodnoj ocjeni na temelju obrazloženog nalaza i mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka ili procjenitelja, izrađenog primjenom posebnih propisa

¹³² Čl. 90. st. 3. i 4. ZZK-a.

¹³³ Čl. 87. st. 3. OZ-a 17.

¹³⁴ Prema odredbi čl. 83. OZ-a 17 ako se promjeni osoba koja je u zemljišnim knjigama upisna kao vlasnik nekretnine nakon što je ovrhovoditelj na nekretnini upisom u zemljišnu knjigu stekao založno pravo ili koje drugo pravo koje ga ovlašćuje da namiri određenu tražbinu njezinom prodajom, 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 na novog vlasnika, zatražiti ovrhu izravno protiv novog vlasnika radi naplate osigurane tražbine.

iz područja prostornog uređenja o načinu procjene vrijednosti nekretnina, načinu prikupljanja podataka i njihovoj evaluaciji te o metodama procjene nekretnina, odmah na ročištu nakon što je omogućio strankama, založnim vjerovnicima, sudionicima u postupku i osobama koje imaju pravo prvokupa da se o procjeni izjasne.

Stadij utvrđivanja vrijednosti nekretnine od višestrukog je značaja kako za ovrhovoditelja koji vodi ovršni postupak radi naplate svoje tražbine, tako i za samog ovršenika protiv kojeg je ovršni postupak usmjeren. Visina utvrđene vrijednosti nekretnine polazna je osnova i podatak potreban za utvrđenje početne prodajne cijene kao uvjeta prodaje iz čl. 98. OZ-a 17.

Što je utvrđena vrijednost nekretnine veća, u pravilu bi i sam iznos položene kupovnine postignute prodajnom trebao biti veći.

Pored toga, iznos kupovnine postignute prodajnom može imati utjecaja na pravo ovrhovoditelja koji je kupac i jedini vjerovnik koji se namiruje iz kupovine jer ako kupovna iznosi više od njegove ovršne tražbine, dužan je položiti razliku.

Isto tako, od iznosa kupovnine ostvarene prodajom ovisi i mogućnost namirenja založnih vjerovnika i ovlaštenika na namirenje koji se u ovrsi na nekretnini namiruju poslije ovrhovoditelja koji je zatražio ovrhu.

I ovršenik će u pravilu biti zainteresiran da se vrijednost njegove nekretnine što točnije utvrdi prema njezinoj stvarnoj vrijednosti, pa u stadiju procjene nekretnine može priložiti dokaze i omogućiti sudskom vještaku ili procjenitelju uvid i korištenje podataka koji mogu biti od utjecaja na njezinu vrijednost (npr. rješenje o legalizaciji, i druge isprave o legalnosti objekta, porezna i komunalna rješenja, geodetske elaborate, elaborat energetske obnove i elaborate o izvedenom stanju, isprave o prestanku prava prvokupa, izjave ovlaštenika prava koja ne prestaju prodajom o odricanju ili prestanku tih prava, dokaze o učinjenim ulaganjima u nekretninu, itd).

U svakom slučaju ovršeniku je u interesu da se njegova nekretnina na javnoj dražbi proda za veću cijenu, kako bi se, nakon što iz iznosa dobivenog prodajom bude namireno ovrhovoditeljevo potraživanje, te ako ne bude drugih vjerovnika koji polažu pravo na namirenje, preostali iznos kupovnine predao ovršeniku.

U vezi s utvrđivanjem vrijednosti nekretnine u literaturi je izneseno mišljenje da bi provedbu sudskog vještačenja trebalo ubrzati izostavljanjem očevida, a da osoba koja je oslobođena

plaćanja kupovnine ne bi smjela moći kupiti nekretninu ispod njezine procijenjene vrijednosti.¹³⁵

S tom tvrdnjom ne bi se mogli u cijelosti složiti. Radnja izlaska na teren koju u postupku procjene nekretnine obavlja sudska komisija uz prisutnost ovlaštenog sudskog vještaka ili procjenitelja itekako je potrebna i korisna kako sudu tako i sudskom vještaku. Ovo iz razloga što treba imati u vidu činjenicu da zemljišnoknjižno stanje još uvijek nije u potpunosti usklađeno s katastarskim stanjem, odnosno da oba registarska stanja nisu usklađena sa stvarnim stanjem na terenu, a pored toga procjena nekretnine učinjena po ovlaštenoj osobi trebala bi biti kontrolabilna slobodnoj sudačkoj ocjeni¹³⁶, pa je itekako važno da i sam sud stekne uvjerenje o vrijednosti predmeta ovrhe koji prodaje u ovršnom postupku.

S obzirom na to da vrijednost nekretnine utvrđuje sud na temelju obrazloženog nalaza i mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka, procjena po ovlaštenoj osobi trebala bi podlijegati kontroli suda. S tim u vezi u praksi se pojavila dvojba bi li sud u ovršnom postupku mogao usmeno saslušati vještaka prije donošenja odluke o utvrđivanju vrijednosti nekretnine ili ne.

Odlučujući o navedenom pravnom pitanju u povodu žalbe drugostupanjski sud¹³⁷ je u odluci izrazio stav da je odredbom čl. 92. st. 1. OZ-a 17 propisano da sud vrijednost nekretnine utvrđuje nekretnine po slobodnoj ocjeni, a na temelju obrazloženog nalaza i mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka, u ovršnom postupku ne primjenjuje se odredba čl. 260. st. 1. ZPP-a, s obzirom na to da se odredbe ZPP-a u primjenjuju ovršnom postupku u smislu odredbe čl. 21. st. 1. OZ-a 17 samo na odgovarajući način ako OZ-om ili drugim zakonom nije drugačije određeno. Budući da odredba čl. 92. st. 1. OZ-a 17 ne propisuje usmeno saslušanje vještaka prije donošenja odluke o utvrđivanju vrijednosti nekretnine, sud prvog stupnja nije bio dužan usmeno saslušati vještaka, tim više što je on pismeno odgovorio na prigovore ovršenika koji su sudu očito bili prihvatljivi.

Kod provedbe ovršne radnje utvrđivanja vrijednosti nekretnine, postavlja se pitanje, moraju li kod procjene nekretnine sudac i sudski vještak ući u nekretninu ili u prostor koji je predmet

¹³⁵ Bugarin, Bojan, *Ponešto o ovrsi na nekretnini, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i prave prakse*, Godišnjak, 23, (2016.), str. 680.

¹³⁶ Mihelčić, Gabrijela, *Novosti u ovrsi na nekretnini, Pravo i porezi*, br. 10, 2014., str. 12.

¹³⁷ Rješenje Županijskog suda u Varaždinu, Stalne službe u Koprivnici, posl. br. GŽ Ovr-834/18 od 17. srpnja 2018., <https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba808b3887&q>, stanje od 10. prosinca 2019.

procjene, i unatoč protivljenju ovršenika obaviti tu radnju prisilno, ili se procjena može obaviti bez toga.

Uredbom o procjeni vrijednosti nekretnina¹³⁸ uređen je način procjene vrijednosti nekretninama, način prikupljanja podataka i njihova evaluacija za sve nekretnine u Republici Hrvatskoj, neovisno u čijem su one vlasništvu. Tom Uredbom o procjeni nije propisano da je za procjenu vrijednosti nekretnine pretpostavka ulazak u nekretninu, primjerice stan.

Uočeno je da prvostupanjski sudovi različito postupaju u situaciji kada se sudski vještak izjasnio da ne može izraditi nalaz i mišljenje o procjeni vrijednosti nekretnine bez ulaska u nekretninu. Neki sudovi u takvim situacijama obustavljaju ovrhu kao nemoguću¹³⁹ pozivom na odredbu čl. 72. st. 2. OZ-a, dok drugi sudovi vrše procjenu nekretnine i bez ulaska u nekretninu. Čini se da je potonje rješenje prihvatljivije jer bi ovršenik u tom slučaju imao mogućnost prigovoriti takvoj procjeni te dopustiti ulazak u predmetnu nekretninu nakon čega bi se izradila nova procjena.

OZ-om 14 u čl. 40. značajno je redefiniran institut utvrđivanja vrijednosti nekretnine koji je bio uveden Novelom OZ-a iz 2005. kojom se tu ovršnu radnju htjelo pojednostavniti, ubrzati i pojeftiniti, pa se odustalo od provedbe vještačenja, a sud je vrijednost nekretnine utvrđivao zaključkom po slobodnoj ocjeni nakon održanog ročišta na kojem je strankama bilo omogućeno da se o tome izjasne te da prilože odgovarajuće dokaze, dok je podatke o stanju nekretnine na tržištu nekretnina sud mogao zatražiti od porezne uprave.

Prema sadašnjem uređenju ponovno je vraćeno kao način utvrđivanja vrijednosti nekretnine provedba vještačenja po ovlaštenom sudskom vještaku ili procjenitelju kao obvezatne metode određivanja vrijednosti nekretnine. Čini se da se zakonodavac opredijelio za ovo rješenje jer je našao više okolnosti koje govori u prilog tom načinu utvrđivanja vrijednosti nekretnine od razloga zbog kojih se ranije odustalo od tog instituta kada se pošlo od toga da je ta ovršna radnja zbog provedbe postupka vještačenja znatno poskupila i produljila trajanje ovršnog postupka.

Nema sumnje da provedba postupka vještačenjem zahtijeva određeno vrijeme i poskupljuje troškove ovršnog postupka. Međutim, to ne znači da se sud koji provodi ovršni postupak ne bi trebao rukovoditi načelom hitnosti u poduzimanju ovršnih radnji, inzistirati na izradi

¹³⁸ Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine, br. 74/14), dalje u tekstu: Uredba o procjeni.

¹³⁹ Primjerice vidjeti rješenje Općinskog suda u Splitu, posl. br. Ovr-4494/14 od 30. studenog 2015., <https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba8076306d&q>, stanje od 10. prosinca 2019.

obrazloženog nalaza i mišljenja vještaka u primjerenom roku, kao i nadzirati da troškovi vještačenja budi primjereni uloženom trudu i složenosti vještačenja.¹⁴⁰

Odredbom čl. 92. st. 3. OZ-a 17 predviđeno je anticipirano utvrđivanje vrijednosti nekretnine.¹⁴¹ 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 drugačije ne sporazumiju u postupku pred sudom najkasnije do donošenja zaključka o prodaji, dok je stavkom 4. iste odredbe propisan izuzetak od primjene stavka 3. iste odredbe zakona u slučaju ako ima založnih vjerovnika, ovlaštenika prava na namirenje ili osobnih služnosti upisanih u zemljišnoj knjizi koji prestaju prodajom nekretnine, koji se u ovrsi na nekretnini namiruju prije ovrhovoditelja koji je zatražio ovrhu, osim ako se oni tako ne sporazumiju najkasnije do donošenja zaključka o prodaji.

U odnosu na utvrđivanje vrijednosti nekretnine u ovršnom postupku može se postaviti pitanje i dokazne snage nalaza i mišljenja vještaka iz drugog sudskog postupka. Pri tome, svakako treba voditi računa da stranka koja nije sudjelovala u postupku u kojem je vještačenje provedeno, mora imati mogućnost izjasniti se o njemu. Dakle, rezultat vještačenja ostvarenog u nekom drugom postupku, može se primijeniti i u odnosu na stranku koja u tom postupku nije sudjelovala, samo ako se ona s time složi.¹⁴²

U odnosu na ranije izneseno mišljenje da osoba koja je oslobođena plaćanja kupovnine nekretninu ne bi smjela moći kupiti ispod njezine procijenjene vrijednosti, dakle očito se misli na ovrhovoditelja koji je svoju tražbinu stavio u prijeboj s iznosom kupovnine, čini se zanimljivo rješenje za daljnju razradu pravila o oslobođenju od polaganja kupovnine, ili uvođenju nekih novih ovršnopравnih rješenja umanjnjem kupovnine zbog preuzimanja. Pri tome, ne bi se smjela izgubiti iz vida pravila o namirenju drugih vjerovnika koji polažu pravo

¹⁴⁰ Tako i u rješenju Županijskog suda u Zagrebu, posl. br. Gž Ovr-2774/18 od 20. kolovoza 2019., interna baza sudske prakse SupraNova(RH). U navedenoj odluci sud navodi: "Naime, sud prvog stupnja je u obrazloženju pobijane odluke samo paušalno naveo kako je utvrdio da je zahtjev vještaka primjeren uloženom trudu i složenosti vještačenja, te da je i visina zahtjeva vještaka sukladna Pravilniku o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine, br. 38/14, 123/159) čiji je sastavni dio Cjenik stalnih sudskih vještaka, pa je temeljem čl. 256. ZPP-a, u svezi s odredbom čl. 21. OZ-a, prihvatio zahtjev vještaka i odlučio kao u izreci pobijanog rješenja. Da bi ovaj sud mogao ispitati pravilnost pobijanog rješenja, sud prvog stupnja je trebao analizirati pojedine stavke zahtjeva za naknadu troškova od 28. prosinca 2017. (list 175.-176. spisa), pri čemu se napominje da isti uopće nije izrađen u formi računa jer ne sadrži broj računa i datum izdavanja, niti OIB poreznog obveznika."

¹⁴¹ Dika, op.cit. (bilj. 19), str. 461.

¹⁴² Aras Kramar, Slađana, Maganić, Aleksandra, Preinaka tužbe u sporovima radi naknade štete-neki problemi, Zbornik radova s Međunarodne znanstveno-stručne konferencije Hrvatski dani osiguranja 2017., Čurković, Marijan ; Krišto, Jakša; Zorić, Damir (ur.). Zagreb: Hrvatski ured za osiguranje, 2017., str. 144.

na namirenje, kao i činjenica da je ovrha na nekretnini sve složenija i da se u ovršnom postupku na nekretnini ovršenika redovito pojavljuje veći broj ovrhovoditelja.

3.7.3. Prodaja nekretnine u postupku pred sudom

Prodaja nekretnine treća je ovršna radnja iz liste ovršnih radnji prema čl. 80. OZ-a 17 koju je potrebno provesti u ovrši na nekretnini s ciljem njezinog unovčenja. Ona je itekako važna jer od nje, kao i od postignute prodajne cijene, ovisi hoće li ovrhovoditelj moći namiriti svoju tražbinu iz kupovnine postignute prodajom, ili će ovršna prodaja ostati bezuspješna, a ovršeniku može biti od značenja jer o uspješnosti unovčenja ovisi hoće li njegova obveza i dalje egzistirati ako se ovrhovoditelj ne bude mogao namiriti iz postignute cijene nekretnine.

Ovršna radnja prodaje je kompleksna radnja koja se sastoji se više pravno uređenih radnji, i to donošenja zaključka o prodaji, provedbe prodaje putem Agencije, donošenja rješenja o dosudi i odluke o predaji nekretnine.

Nakon što utvrdi vrijednost nekretnine koja je predmet ovrhe, sud zaključkom o prodaji nekretnine određuje način i uvjete prodaje.

Do stupanja na snagu Novele OZ-a iz 2014., nakon što su ostvareni uvjeti za održavanje dražbenog ročišta, ono se održavalo pred sucem ili javnim bilježnikom koji utvrđuju koji je ponuđač ponudio najveću cijenu i je li ispunio uvjete da mu se dosudi nekretnina.

Prodaja nekretnine, obavljala se dakle, do Novele OZ-a iz 2014., usmenom javnom dražbom pred sudom ili neposrednom pogodbom, dok je prema novom uređenju prodaja nekretnine usmenom javnom dražbom zamijenjena elektroničkom javnom dražbom koju provodi Agencija. Ipak, i dalje je ostala mogućnost prodaje neposrednom pogodbom.

Je li uvođenje novog rješenja prodaje nekretnine sudjelovanjem Agencije pod izgovorom načela efikasnosti, ekonomičnosti i transparentnosti zapravo dovelo do olakog napuštanja dražbenog ročišta pred sucem ili se model elektroničke javne dražbe mogao implementirati u postojeći koncept, te kakve je sve posljedice u praksi izazvalo rješenje kojim je Agenciji u ovrši na nekretnini dana ovlast provedbe elektroničke javne dražbe, detaljnije se analizira u nastavku rada.

Prema odredbi čl. 95. st. 1. OZ-a 17 nakon provedbe postupka za utvrđivanje vrijednosti nekretnine, sud donosi zaključak o prodaji nekretnine kojim se utvrđuje vrijednost nekretnine

i određuju način i uvjeti prodaje. Pored toga, u zaključku o prodaji sud će prema odredbi čl. 89. st. 1. OZ-a 17 odrediti vrijeme, kad osobe zainteresirane za kupnju nekretnine mogu razgledati nekretninu i osigurati putem sudskog ovršitelja nesmetano razgledavanje nekretnine. Ako ovršenik ili druge osobe sprječavaju ili ometaju razgledavanje nekretnine, sud će odrediti da se ovršenik i te osobe udalje s nekretnine za vrijeme razgledavanja. Rješenje o udaljenju provodi sudski ovršitelj, po potrebi uz pomoć policije.¹⁴³

Provedba radnje razgledavanja nekretnine povjerena je sudskom ovršitelju da je nesmetano provede, a poduzima se s ciljem da osobe zainteresirane za kupnju razgledaju nekretninu kao predmet prodaje. Radnja razgledavanja nekretnine višestruko je korisna i ima spoznajno značenje i za sud, s obzirom na to da će sud ako to već ranije u postupku ovršenik ili zainteresirana osoba nije istaknula, doći do podataka odgovara li opis nekretnine svim podacima u zemljišnoj knjizi, je li nekretnina slobodna od osoba i stvari odnosno stanuje li ovršenik s članovima svoje obitelji u nekretnini ili je ona dana u najam ili zakup. Upravo te podatke sud je dužan uz ostale podatke navesti u uvjetima prodaje.¹⁴⁴

3.7.3.1. Prodaja nekretnine elektroničkom javnom dražbom

Prema odredbi čl. 95.a st. 1. OZ-a 17 prodaju nekretnine javnom dražbom provodi Agencija koja je sada isključivo nadležna za njezinu provedbu.

Agencija započinje prodaju nekretnine na temelju zahtjeva za prodaju¹⁴⁵ kojeg dostavlja sud,¹⁴⁶ a pored zahtjeva za prodaju prema čl. 95.a st. 2. OZ-a 17, sud je dužan dostaviti Agenciji rješenje o ovrsi, izvadak iz zemljišne knjige i zaključak o prodaji.

Prodaja nekretnine prema odredbi čl. 97. st. 1. OZ-a 17 obavlja se elektroničkom javnom dražbom koja počinje objavom poziva za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi na

¹⁴³ Čl. 89. st. 3. OZ-a 17.

¹⁴⁴ Prema odredbi čl. 98. st. 1. OZ-a 17, uvjeti prodaje, uz ostale podatke, sadrže: 1. pobliže opis nekretnine s pripadcima, 2. naznaku prava koja ne prestaju prodajom, 3. naznaku je li nekretnina slobodna od osoba i stvari, odnosno stanuje li ovršenik s članovima svoje obitelji u nekretnini ili je ona dana u najam ili zakup, 4. vrijednost nekretnine utvrđenu zaključkom o prodaji, 5. cijenu po kojoj se nekretnina može prodati i tko je dužan platiti poreze i pristojbe u svezi s prodajom, 6. rok u kojem je kupac dužan položiti kupovninu, 7. način prodaje, 8. iznos osiguranja, rok u kojemu mora biti dano, kod koga i kako mora biti dano, 9. posebne uvjete koje kupac mora ispunjavati da bi mogao steći nekretninu.

¹⁴⁵ Oblik i sadržaj zahtjeva za prodaju propisan je čl. 5. Pravilnikom o prodaji.

¹⁴⁶ Uvažavajući načelo hitnosti i ekonomičnosti u ovršnom postupku valjalo bi uzeti da dostavu zahtjeva za prodaju kao i propisane isprave kao njegov prilog, sud bi mogao dostavi Agenciji elektroničkim putem, pod pretpostavkom ako su za to ispunjeni tehnički uvjeti.

mrežnim stranicama Agencije.¹⁴⁷ S obzirom na to da je čl. 7. Pravilnika o prodaji propisan način objave pismena na mrežnim stranicama Agencije, nameće se pitanje je li prije objave potrebno provesti postupak anonimizacije sudske odluke, rješenja o ovrsi kojim je određena ovrha.

Prije nego li objavi poziv, Agencija ima pravo tražiti predujam za pokriće troškova koje će imati u vezi s prodajom nekretnine.

Prema odredbi čl. 95.a st. 4. OZ-a 17 ovrhovoditelj je dužan na poziv Agencije predujmiti pokriće troškova¹⁴⁸ koje će Agencija imati u vezi s prodajom nekretnine, a ne uplati li ovrhovoditelj troškove Agencija će o tome obavijestiti sud koji će obustaviti ovrhu.

Sadržaj poziva i način uplate predujma za pokriće troškova provedbe prodaje elektroničkom javnom dražbom reguliran je čl. 9. Pravilnika o prodaji kojim je u st. 1. propisano da ako Agencija utvrdi da je moguće postupiti po zahtjevu za prodaju, objavit će na svojim mrežnim stranicama poziv na uplatu predujma za pokriće troškova prodaje elektroničkom javnom dražbom, dok je st. 4. toga članka propisano ako ovrhovoditelj u propisanom roku ne izvrši u cijelosti uplatu predujma ili uplata bude evidentirana na računu Agencije nakon proteka roka za uplatu predujma iz st. 1. ovog članka, Agencija neće provesti prodaju te će o tome obavijestiti sud.

Prema odredbi čl. 132.b st. 1. OZ-a 17 pismena (pozivi, obavijesti, zahtjevi i sl.) koje Agencija donosi u postupku prodaje i koje je potrebno javno objaviti, objavljuju se na mrežnim stranicama Agencije, dok je u st. 2. iste odredbe propisano da će se smatrati da je pismeno iz st. 1. tog članka dostavljeno svim osobama na koje se odnosi istekom osmog dana od objave na mrežnim stranicama Agencije. Stavkom 3. propisano je da je Agencija dužna u svim poslovnim jedinicama osigurati mogućnost uvida u javne objave iz st. 1. tog članka, dok prema odredbi čl. 132.d st.1. OZ-a 17 Agencija na svojim mrežnim stranicama objavljuje poziv na uplatu predujma za pokriće troškova koje će imati u vezi s prodajom nekretnine.

Prema tome, proizlazi da su odredbe čl. 132.b st. 1. i čl. 132.d st. 1. OZ-a 17 iz glave desete OZ-a 17, posebne odredbe kojima je glede načina objave poziva na uplatu predujma za pokriće

¹⁴⁷ Usp. za dostupnost aplikacije u postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u Agenciji, v. (bilj. 25, 26, i 27), str. 5.

¹⁴⁸ Cjenik naknade Agencije propisan je Pravilnikom o naknada prema kojemu za obavljanje poslova prodaje nekretnine, Agencija naplaćuje sljedeće naknade: 1. naknadu za provedbu prodaje nekretnina elektroničkom javnom dražbom; 2. naknadu za upis podataka u Očevidnik na temelju zahtjeva za upis u Očevidnik; 3. naknadu za izdavanje potvrda i preslika iz Očevidnika i sustava elektroničke javne dražbe; 4. naknadu za obavljanje poslova u vezi sa zahtjevom stranke za objavu poziva na sudjelovanje u sredstvima javnog priopćavanja.

troškova na jasan i nedvosmislen način regulirano postupanje Agencije u postupku prodaje nekretnina u ovršnom postupku, a koje odredbe, isključuju redovan način dostave pismena u ovršnom postupku propisan odredbom čl. 8. OZ-a 17.¹⁴⁹

Iz naprijed izloženog proizlazi da će ovrhovoditelj biti dužan pratiti objave na mrežnim stranicama Agencije, kako bi mogao pravovremeno uplatiti predujam za pokriće troškova, jer će u protivnom doći do obustave postupka.

Zasigurno da citirane odredbe OZ-a 17, glede načina objave poziva na uplatu predujma za pokriće troškova nameću ovrhovoditelju dodatnu obvezu u prisilnom ostvarenju njegove tražbine i dovode u pitanje zadovoljava li takvo rješenje ostvarenje postulata pravičnog suđenja.

Možda bi pravičnije rješenje bilo da je i u postupku prodaje nekretnina u Agenciji, propisana dostava elektroničkim putem, kao što je to propisano odredbom čl. 15. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o parničnom postupku.¹⁵⁰

U predmetima u kojima sudjeluje više ovrhovoditelja u svezi uplate predujma za pokriće troškova provedbe prodaje elektroničkom javnom dražbom, Pravilnikom o prodaji iz 2014. je propisano da su ga dužni predujmiti solidarno.¹⁵¹

Vrste naknada i iznose koje Agencija ima pravo obračunati za svoje usluge zasigurno predstavlja povećanje troškova prodaje putem elektroničke javne dražbe, što i ne čudi, ako se ima u vidu da Agencija posluje prema tržišnim principima, dok se prema ranijem uređenju za usmenu javnu dražbu prodaje pred sudom nije predujmljivao trošak.

Od objave poziva za sudjelovanje u elektroničkoj dražbi koji Agencija objavljuje na svojim mrežnim stranicama do početka prikupljanja ponuda mora proći najmanje šezdeset dana.¹⁵² Prema odredbi čl. 99. st. 1. OZ-a 17 u elektroničkoj javnoj dražbi, kao kupci, mogu sudjelovati samo osobe koje su prethodno dale jamčevinu i podnijele prijavu za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi.¹⁵³ Prema novom uređenju iz odredbe čl. 99. st. 1. OZ-a 17, u elektroničkoj javnoj dražbi, kao kupci, mogu sudjelovati samo osobe koje su prethodno dale

¹⁴⁹ Tako i u rješenju Županijskog suda u Zadru, posl. br. Gž Ovr-435/19 od 24. lipnja 2019., interna baza sudske prakse SupraNova(RH).

¹⁵⁰ Čl. 15. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o parničnom postupku (Narodne novine, br. 70/19), dalje u tekstu: ZID ZPP 19.

¹⁵¹ Čl. 9. st. 3. Pravilnika o prodaji.

¹⁵² Čl. 97. st. 5. OZ-a 17.

¹⁵³ Čl. 132.e st. 1. OZ-a 17.

jamčevinu.¹⁵⁴ U slučaju da ovrhovoditelj odluči da neće sudjelovati na dražbi kao kupac i ne uplati jamčevinu, tada nema mogućnost niti pratiti tijek nadmetanja, i do završetka dražbe i sastavljanja dnevnika nadmetanja ne zna je li nekretnina prodana, i za koju cijenu.

Ovakvim zakonskim uređenjem stavljen je ovrhovoditelj u nepovoljniji položaj od onoga koji je imao prema ranijem uređenju iz OZ-a 12, kada je prisustvovao ročištu za javnu dražbu pred sudom, pratio tijek dražbe, a mogao se i naknadno uključiti u nadmetanje te time utjecati na prodajnu cijenu.

Posebnim pravilom iz odredbe čl. 99. st. 3. OZ-a 17 isključena je primjena odredbe čl. 15. st. 2. OZ-a 17 u prodaji elektroničkom javnom dražbom, prema kojoj Republika Hrvatska, općine, gradovi i županije, te državna tijela nisu dužni dati jamčevinu kad u postupku sudjeluju kao stranke.

Prema odredbi čl. 15. st. 1. OZ-a 17, utvrđeno je pravilo da se jamčevina daje u gotovom novcu, a uplaćuje se na posebni račun Agencije u iznosu, roku, i na način utvrđen u pozivu na sudjelovanje, najkasnije zadnjeg dana objave poziva na sudjelovanje,¹⁵⁵ s time da se valjanom uplatom smatra uplata izvršena u roku i evidentirana na račun Agencije najkasnije u roku od 8 dana od isteka roka za uplatu.

U svezi prirode roka za uplatu jamčevine u sudskoj praksi uočena su različita pravna shvaćanja. Iz obrazloženja rješenja Županijskog suda u Zagrebu¹⁵⁶, proizlazi da je taj sud zauzeo pravno shvaćanje da je rok za uplatu jamčevine sukladno odredbi čl. 12. st. 2. Pravilnika o prodaji iz 2014. instruktivan pa se takvim tumačenjem omogućuje sudjelovanje u dražbi osobama koje su jamčevinu uplatile nakon proteka roka uz uvjet da im sud dopusti sudjelovati u javnoj dražbi. Suprotno tome, u pravnom shvaćanju izraženom u rješenju Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske¹⁵⁷, zauzet je stav da je pravodobna uplata jamčevine jedna

¹⁵⁴ Navedeno pravilo dokinulo je ranije uređenje iz odredbe čl. 94. st. 3. OZ-a 12 prema kojem pored osoba koje po ovom Zakonu nisu dužne dati jamčevinu u ovršnom postupku, jamčevinu nisu dužni dati ovrhovoditelj na čiji je prijedlog određena ovrha, i nositelji prava upisanih u zemljišnoj knjizi koja prestaju prodajom nekretnine, ako njihove tražbine dostižu iznos jamčevine i ako bi se, s obzirom na njihov prvenstveni red i utvrđenu vrijednost nekretnine, taj iznos mogao namiriti iz kupovnine. Ostaje nejasno kojim se razlozima zakonodavac rukovodio kada je nametnuo obvezu polaganja jamčevine ovrhovoditelju na čiji je prijedlog pokrenuta ovrha ako bi sudjelovao kao kupac u elektroničkoj javnoj dražbi. Čini se da će ova odredba demotivirajuće djelovati na stranke, založne vjerovnike i nositelje drugih prava koje prestaju prodajom da sudjeluju u elektroničkoj javnoj dražbi, pa će u praksi zasigurno pribjegavati institutu neposredne pogodbe propisane odredbom čl. 97. st. 6. OZ-a 17.

¹⁵⁵ Čl. 132.e st. 1. OZ-a 17 i čl. 12. st. 4. Pravilnika o prodaji.

¹⁵⁶ Rješenje Županijskog suda u Zagrebu, posl.br. Gž Ovr-376/2019 od 22. veljače 2019., interna baza sudske prakse SupraNova(RH).

¹⁵⁷ Rješenjem VTSRH, posl. broj Pž-1876/19 od 10. travnja 2019. ukinuto je prvostupanjsko rješenje kojim je kupcu, kao najpovoljnijem ponuđaču, na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi bila dosuđena nekretnina jer je sud

od pretpostavki za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi, iz čega proizlazi zaključak da je riječ o prekluzivnom roku. Trebalo bi uzeti da je pravilnije shvaćanje da se radi o prekluzivnom roku imajući u vidu da je ovršni postupak strogo formalni postupak i da je pravovremena uplata jamčevine jedna od pretpostavki za stjecanje prava sudjelovanja ponuditelja kao kupca u elektroničkoj javnoj dražbi, s time da je Agencija dužna omogućiti ponuditeljima pravovremenu uplatu jamčevine.

Unatoč tome što je zakonodavac u odredbi čl. 132.e st. 5. OZ-a 17. izričito propisao da će iznos jamčevine za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi propisati Pravilnikom o načinu i postupku provedbe prodaje na nekretninama i pokretninama, u ovršnom postupku navedeno nije učinjeno do danas.

U svakom slučaju iznos jamčevine koji je potrebno uplatiti prilikom sudjelovanja na elektroničkoj dražbi trebao bi biti primjereno odmjeren kako bi s jedne strane potaknuo zainteresirane osobe na sudjelovanje u dražbi, a s druge strane demotivirao one osobe koje nemaju namjeru kupiti nekretninu.

Ovršni zakon daje mogućnost sudu da iznimno odobri davanje jamčevine u obliku bankarske garancije, vrijednosnih papira koji imaju burzovnu vrijednost te dragocjenosti čiju je vrijednost lako utvrditi na tržištu i koje se mogu brzo i jednostavno unovčiti. U tom slučaju, sud neće u zahtjevu za prodaju nekretnine odrediti iznos jamčevine koju ponuditelji moraju uplatiti u gotovom novcu.

Da bi u elektroničkoj javnoj dražbi, kao ponuditelj, mogli sudjelovati osobe koje su prethodno uplatile jamčevinu, prilikom prve prijave za sudjelovanje Agencija će ponuditelju dodijeliti i dostaviti identifikator pod kojim je ponuditelj ovlašten anonimno sudjelovati u elektroničkoj dražbi.

Za pristup sustavu elektroničke javne dražbe, pored osnovnih tehničkih preduvjeta¹⁵⁸ koji se sastoje od pristupa internetu, i mogućnosti korištenja Internet preglednika, preduvjet je posjedovanje valjanog digitalnog certifikata kojim se potvrđuje identitet ponuditelja i certifikata koji omogućuje primjenu naprednog elektroničkog potpisa ponude te osobe.¹⁵⁹ Sustavu elektroničke javne dražbe ponuditelj može pristupiti i po opunomoćeniku ili

ocijenio da je žalitelju nezakonitim postupanjem Agencije bila onemogućena uplata jamčevine, a samim time i sudjelovanje na drugoj elektroničkoj dražbi, interna baza sudske prakse SupraNova(RH).

¹⁵⁸ Puna tehnička specifikacija osnovnih uvjeta za pristup elektroničkoj dražbi dostupna je na mrežnoj stranici Agencije, www.fina.hr.

¹⁵⁹ Čl. 14. st. 2. i st. 3. Pravilnika o prodaji.

zakonskom zastupniku, u kojem slučaju će sustav elektroničke javne dražbe identifikator dostaviti opunomoćeniku ili zakonskom zastupniku.¹⁶⁰

Upravo jedan od brojnih prigovora upućenih tom obliku javne dražbe je taj da sudjelovati u dražbi mogu samo osobe koje imaju uređaj i pripadajući mu token, što zahtjeva određena sredstva, a potrebna je i naprednija razina informatičke pismenosti. Zbog toga se polemizira je li e-dražba protivna Ustavu i omogućuje li sudjelovanje svim građanima pod jednakim uvjetima i ostvarenje načela ravnopravnosti.¹⁶¹

Odredbom čl. 102. st. 1. i 2. OZ-a 17 o prodajnoj cijeni propisano je ograničenje glede prodajne cijene nekretnine ispod koje se ne može obaviti prodaja na elektroničkoj javnoj dražbi. Tako prema odredbi čl. 102. st. 1. OZ-a 17, na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi nekretnina se ne može prodati ispod četiri petine utvrđene vrijednosti, dok se prema odredbi čl. 102. st. 2. OZ-a 17 nekretnina na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi ne može prodati ispod tri petine utvrđene vrijednosti nekretnine.

Početnu cijenu predmeta prodaje od koje počinje postupak nadmetanja određuje sud zaključkom o prodaji.¹⁶² Dražbeni korak koji predstavlja povećanje cijene za koju ponuditelj može dati ponudu u odnosu na iznos početne cijene za koji se predmet prodaje može prodati ili na iznos zadnje valjane ponude¹⁶³ propisan je Novelom Pravilnika o prodaji iz 2019., a ovisi o visini utvrđene vrijednosti nekretnine¹⁶⁴ te ga sud ne može proizvoljno odrediti.

Prema Pravilniku o prodaji iz 2014. ponuditelj je morao odabrati samo između unaprijed ponuđenih iznosa koji mu nudi sustav elektroničke javne dražbe, ovisno o tome je li u nadmetanju evidentirana barem jedna valjana ponuda ili nije evidentirana niti jedna valjana ponuda, a u slučaju da je njegova ponuda u sustavu evidentirana kao zadnja najviša valjana ponuda, on tada ne može dati novu višu ponudu¹⁶⁵, već je morao čekati da drugi ponuditelj da višu valjanu ponudu, da bi on ponovno mogao dati valjanu višu ponudu.

Ovaj nedostatak zakonodavac je pokušao otkloniti PID Pravilnika o prodaji na način da mu je sad dao veću slobodu u odabiru dražbenih koraka¹⁶⁶. Međutim, i prema ovom rješenju

¹⁶⁰ Čl. 14. st. 1. i čl. 16. st. 2. Pravilnika o prodaji.

¹⁶¹ Maganić, Aleksandra, Dejudicijalizacija ovršnog postupka u Hrvatskoj i nekim zemljama njezina okruženja, Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu, Vol. 68, (5-6), 2018., str. 720.

¹⁶² Čl. 21. st. 1. Pravilnika o prodaji.

¹⁶³ Čl. 19. st. 1. Pravilnika o prodaji.

¹⁶⁴ Čl. 20. st. 2. Pravilnika o prodaji.

¹⁶⁵ Čl. 21. st. 7. Pravilnika o prodaji.

¹⁶⁶ Čl. 13. PID Pravilnika o prodaji.

ponuditelj nema neograničenu slobodu u nadmetanju, tako da ni njime zakonodavac nije u potpunosti ispravio raniji nedostatak.

Prikupljanje ponuda traje deset radnih dana,¹⁶⁷ a obavlja se elektroničkim putem od 00 do 24 sati, dok se radnim danom smatra radni dan suda.¹⁶⁸ Prema odredbi čl. 17. st. 2. Pravilnika o prodaji, iznimno, ako je najpovoljnija valjana ponuda dana u zadnjih deset minuta prije isteka roka koji je u pozivu na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi određen kao vrijeme završetka prikupljanja ponuda, prikupljanje ponuda produživat će se za deset minuta od svake posljednje najpovoljnije valjane ponude sve dok ne protekne deset minuta od posljednje najpovoljnije valjane ponude.

Zakonodavac je ovim izmjenama pokušao spriječiti zlouporabe od strane nepoštenih ponuditelja koji su čekali zadnjih deset minuta nadmetanja da daju svoju ponudu i na taj način su onemogućavali druge ponuditelje da daju pravovremenu višu ponudu jer su se valjanima smatrale samo one ponude dane u zadnjih deset minuta prije isteka roka koji je u pozivu na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi određen kao vrijeme završetka prikupljanja ponuda, a time se utjecalo na konačnu postignutu cijenu.¹⁶⁹ Ponude za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi prikupljaju se elektroničkim putem, a može se dati i neposredno u poslovnoj jedinici Agencije.

Iako je zakonodavac Agenciji povjerio u nadležnost utvrđenje je li ponuda valjana ili nije¹⁷⁰, i to očito radi što učinkovitije provedbe postupka¹⁷¹, dužnost suda je prije donošenja rješenja o dosudi ispitati zakonitost provedene dražbe.¹⁷² Odredbom čl. 95.a st. 3. OZ-a 17

¹⁶⁷ Čl. 17. st. 2. Pravilnika o prodaji.

¹⁶⁸ Čl. 2. t. 7. Pravilnika o prodaji.

¹⁶⁹ Da je u dražbi kritično zadnjih deset minuta problematizirano je i u javnosti. <http://www.poslovni.hr/hrvatska/mijenja-se-model-u-kojem-dobiva-zadnji-a-ne-najbolji-345632>, stanje od 21. studenog 2019., navodi se: „Vlasti po novome žele zakonski 'osigurač' kroz provjeru postoji li još natjecatelja koji bi eventualno licitirali s višom cijenom, kako bi se dokinuli prigovori koji dolaze iz redova razočaranih investitora na postojeći sustav koji ih u licitiranju limitira. Novo rješenje u cijelosti će biti predstavljeno u nacrtu Ovršnog zakona na kojem radi radna skupina Ministarstva pravosuđa, no u svojoj biti pokazuje koji je smjer ovršnih izmjena kod sustava e-dražbe nakon što su se u trogodišnjoj primjeni pokazale loše posljedice postojećeg modela, jer uvijek pobjeđuje zadnji ponuditelj, a to uvijek ne znači i da je najbolji.“

¹⁷⁰ Prema čl. 22. Pravilnika o prodaji u sustav elektroničke javne dražbe evidentiraju se valjane i nevaljane ponude.

¹⁷¹ Tako i Mihelčić, Gabrijela, Što nam donosi reforma ovrhe na nekretnini?, Javni bilježnik, 18 (2014.), 40, str. 28.

¹⁷² U rješenju VTSRH posl. br. Pž-2498/19 od 17. travnja 2019. sud je zauzeo stav da u slučaju kada je Agencija evidentirala sigurnosni incident (DDoS napad-Distributed Denial of Service Attack), dakle izvanredni događaj na koji Agencija nije mogla utjecati, a u vrijeme odvijanja kojeg su napada korisnici servisa e-Dražba bili onemogućeni neometano koristiti servis odnosno predavati ponude, Agencija nije mogla samoinicijativno produljiti rok za dražbu za dva radna dana, jer ona ima ovlast produžiti trajanje elektroničke javne dražbe za jedan radni dan u slučaju tehničkih poteškoća, pa je o osnovama sumnje da je izvršeno kazneno djelo protiv računalnih sustava, programa i podataka trebala obavijestiti sud koji joj je dao nalog za provođenje elektroničke javne dražbe

propisano je da protiv nepravilnosti u provedbi prodaje počinjenih od strane Agencije, stranke i sudionici na raspolaganju imaju sredstva kojima se inače otklanjaju nepravilnosti u radu sudskog izvršitelja. Proučavajući sudsku praksu uočeno je da su se pojavile nepravilnosti vezane koje su se ogledale u nemogućnosti sudjelovanja u javnoj dražbi, do čega je došlo zbog izvanrednog događaja na koji Agencija nije mogla utjecati, primjerice zbog svjesnog i namjernog interveniranja ("hakiranja") u sustav elektroničke javne dražbe.

Prema shvaćanju izraženom u rješenju VTSRH¹⁷³ kojim je potvrđeno prvostupanjsko rješenje kojim je oglašena nevažećom četvrta elektronička javna dražba koju je provela Agencija zbog svjesnog i namjernog interveniranja u sustav elektroničke javne dražbe, kada Agencija kao tijelo kojemu je povjerena provedba ovrhe i koja je provodila postupak dražbe utvrdi nepravilnosti u provedbi elektroničke javne dražbe koje su mogle imati utjecaj na redoslijed predaje ponuda, evidentno je da javna dražba nije provedena na pravilan i zakonit način. Prema shvaćanju drugostupanjskog suda neovlaštena intervencija u informatički sustav i promjena koda aplikacije u vlasništvu Agencije putem koje se provodi javna dražba, predstavlja takav ozbiljan utjecaj i neovlašteno uplitanje na postupak provođenja dražbe koji je neupitno kompromitirao provedeni postupak javne dražbe u toj mjeri da ga čini nezakonitim.

Pored navedenog, iz odredbe čl. 12. st. 5. Pravilnika o prodaji proizlazi da se nakon prijave u sustav elektroničke javne dražbe ponuditelju prikazuju elektroničke javne dražbe za koje je uplatio jamčevinu, dok ostali nemaju uvida u to. Iz navedenog proizlazi da je time isključena opća javnost iz ovog stadija postupka te je načelo javnosti u ovršnom postupku ograničeno samo na osobe koje uplate jamčevinu za sudjelovanje.

i to neovisno o tome da li je taj napad bio na kraju trajanja elektroničke javne dražbe ili u tijeku te dražbe, interna baza sudske prakse SupraNova(RH).

¹⁷³ Iz obrazloženja rješenja VTSRH posl. br. Pž-94/20 od 22. siječnja 2020. proizlazi da je prema navodima Agencije sustav e-Dražba izrađen je tako da je minimalno vrijeme za koje je moguće predati ponudu 5 sekundi i za to ograničenje je odgovoran parametar koji se šalje sa servera nakon generiranja autorizacijskog ključa (odgoda početka procesa provjere statusa potpisa). Minimalno vrijeme od 5 sekundi za predaju ponude bilo je moguće smanjiti presretanjem i izmjenom sadržaja "responsa" koji dolaziti sa servera ili intervencijom u kod na "front-end" dijelu te aplikacije e-Dražbe. Analizom Sektora informatike Agencije utvrđeno je da je u nadmetanju predaja jednog konkretnog ponuditelja od početka predaje ponude u sustavu trajala 2.661 sekundi i to je bila jedina ponuda u trajanju kraćem od 5 sekundi iz čega proizlazi da je došlo do interveniranja odnosno promjene koda na "front-end" dijelu aplikacije e-Dražbe te je izmijenjen sadržaj odgovora prije njegovog dolaska u preglednik, a koja aplikacija je u vlasništvu Agencije. Navedeno je prema navodima Agencije za posljednju moglo imati utjecaj na redoslijed predaje ponude i samim time na mogućnost nastanka štete i ugrožavanja javnog interesa u smislu pouzdanosti u sustav e-Dražbi, radi čega je Agencije podnijela kaznenu prijavu. Iz kaznene prijave koju je Agencija podnijela nadležnom općinskom državnom odvjetništvu proizlazi da je analizom Sektora za informatiku utvrđeno da su navedene nezakonitosti utvrđene u ukupno trinaest nadmetanja odnosno trinaest različitih nadmetanja odnosno sudskih predmeta u kojima su ponude dane u vremenu kraćem od pet sekundi i da je korišteno pet IP adresa te da se radi o osam ponavljajućih korisnika, interna baza sudske prakse SupraNova(RH).

Ako se na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi ne prikupi niti jedna valjana ponuda, druga elektronička javna dražba počinje objavom poziva na sudjelovanje prvog dana nakon završetka prve elektroničke javne dražbe.¹⁷⁴ Ako se ni na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi ne prikupi niti jedna valjana ponuda, Agencija će o tome obavijestiti sud. U tom slučaju sud će obustaviti ovrhu.¹⁷⁵

Moglo bi se reći da je sudska praksa pokazala da prodaja nekretnine elektroničkom javnom dražbom nije niti transparentnija nego li je to bila prodaja usmenom javnom dražbom, a niti je ubrzala postupak prodaje. O uspješnosti prodaje govore podaci sami za sebe.

Tako prema podacima Agencije¹⁷⁶ proizlazi da je u razdoblju od 1. siječnja 2015. do 31. siječnja 2019. ukupan broj završenih elektroničkih javnih dražbi iznosio 14 854, broj predmeta prodaje koji su se prodavali iznosio je 7 934, ukupan broj predmeta prodaje koji su prodani iznosio je 3 578, dok je ukupan broj predmeta prodaje koji nisu prodani iznosio 4 356. Nadalje, prema podacima ukupan broj dražbi u kojima je prva dražba završila s valjanim ponudama iznosio je 1 410 (595 stečaj), broj drugih dražbi koje su završile s valjanim ponudama iznosio je 1325 (510 stečaj), broj trećih dražbi koje su završile s valjanim ponudama iznosio je 596, a broj četvrtih dražbi koja su završile s valjanim ponudama iznosio je 291, dok je prosječni broj dana trajanja dražbe iznosio 84 dana.

3.7.3.2. Dosuda u slučaju prodaje elektroničkom javnom dražbom

Nakon završetka elektroničke javne dražbe¹⁷⁷ Agencija obavještava sud o provedenoj dražbi, prikupljenim ponudama i drugim potrebnim podacima, a nakon primitka obavijesti sud utvrđuje koji je kupac ponudio najveću cijenu i da su ispunjene pretpostavke da mu se dosudi nekretnina.

Dakle, sa završetkom elektroničke javne dražbe završava sudjelovanje Agencije u prodaji nekretnine, te se predmet vraća sudu koji vodi ovršni postupak.

¹⁷⁴ Čl. 102. st. 3. OZ-a 17.

¹⁷⁵ Čl. 102. st. 4. OZ-a 17.

¹⁷⁶ Navedeni podaci prezentirani su na V. savjetovanju Dani hrvatskoga insolventnog i ovršnog prava, Zagreb, 24. siječnja 2020., IUS-Info, u sklopu izlaganja Iva Matijanec Gardašević, Elektronička javna dražba.

¹⁷⁷ Prema odredbi čl. 103. st. 1. OZ-a 17 elektronička javna dražba završava u trenutku koji je unaprijed određen u pozivu za sudjelovanje.

O dosudi nekretnine sud donosi pisano rješenje o dosudi koje se objavljuje na e-oglasnoj ploči suda i na mrežnim stranicama Agencije.¹⁷⁸

U odredbi čl. 103. st. 5. OZ-a 17 sadržana je predmnijeva da je rješenje o dosudi dostavljeno istekom trećeg dana od dana isticanja na oglasnoj ploči svima kojima se dostavlja zaključak o prodaji i svim sudionicima dražbe.¹⁷⁹ Te osobe imaju pravo tražiti da im se u sudskoj pisarnici neposredno preda otpravak rješenja.

Protiv rješenja o dosudi pravo na žalbu imaju stranke, a protiv rješenja o dosudi nekretnina koje su prodane na dražbi pravo na žalbu pored stranaka imaju i osobe koje su sudjelovale na dražbi kao ponuditelji. Radi se o suspenzivnoj žalbi koja odlaže daljnje postupanje suda do pravomoćnosti rješenja o dosudi protiv kojeg je žalba izjavljena.

Rješenje o dosudi nekretnine kupcu objavljuje se na e-oglasnoj ploči suda čim se donese, a na mrežnim stranicama Agencije tek nakon pravomoćnosti. Navedeno je propisano odrednom čl. 8. st. 2. Pravilnika o prodaji, a iz odredbe čl. 26. st. 1. Pravilnika o prodaji proizlazi da je sud dužan radi objave na mrežnim stranicama dostaviti Agenciji rješenje o dosudi s potvrdom pravomoćnosti.

U rješenju o dosudi sud će odrediti da će se nekretnina dosuditi i kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili, ako kupci koji su ponudili veću cijenu ne polože kupovninu u roku koji im je određen ili koji će im biti određen. Radi se o posebnom pravilu sadržanom u odredbi čl. 103. st. 6. OZ-a 17.

U slučaju da kupac položi kupovninu u roku određenom u rješenju o dosudi neće se primjenjivati pravilo o dosudi kupcima koji su ponudili nižu cijenu. Rok za polaganje kupovnine sadržan u rješenju o dosudi mora biti identičan roku određenom u zaključku o prodaji. Za pretpostaviti je da će se rok računati od isteka elektroničke javne dražbe u smislu čl. 102. st. 3. OZ-a 17.¹⁸⁰

¹⁷⁸ Čl. 103. st. 4. OZ-a 17.

¹⁷⁹ Nesmisleni formulaciju odredbe čl. 99. st. 2. OZ-a 96 (navedena odredba članka sadržajno se podudara s čl. 104. st. 2. OZ-a 17, napomenu dodao autor ovog rada) po kojoj se rješenje o dosudi slučaju prodaje neposrednom pogodbom objavljuje na sudskoj oglasnoj ploči i dostava svim osobama „kojima se dostavlja zaključak o prodaji te nekretnine kupcu“ treba shvatiti u smislu da se rješenje o dosudi dostavlja svim osobama kojima se dostavlja zaključak o prodaji (strankama, založnim vjerovnicima, sudionicima u postupku, osobama koje imaju upisano pravo prvokupa i nadležnom tijelu porezne uprave) te kupcu. Dika, op.cit. (bilj. 19), str. 468.

¹⁸⁰ Mihelčić, op.cit. (bilj. 171), str. 29.

Rok u kojem je kupac dužan položiti kupovninu ne može biti duži od 3 mjeseca od dana prodaje, bez obzira na to isplaćuje li se cijena odjednom ili u obrocima.¹⁸¹

Kupac kojem bude dosuđena nekretnina dužan je kupovninu uplati na poseban račun Agencije¹⁸² koji je otvoren za tu namjenu,¹⁸³ da bi se zaštitila ta sredstva jer novčana sredstva položena kod Agencije na posebnim računima ne mogu biti predmetom ovrhe.¹⁸⁴

U čl. 27. st. 2. Pravilnika o prodaji sadržana je presumpcija da se valjanom smatra uplata izvršena u roku i evidentirana na računu Agencije najkasnije u roku od osam dana od isteka roka za uplatu. Fina je dužna obavijestiti sud o uplati ili ne uplati kupovnine.

U slučaju da kupac u određenom roku ne uplati kupovninu primjenjuje se pravilo o dosudi nekretnine kupcima koji su ponudili nižu cijenu i polaganju kupovnine iz čl. 103. st. 6. OZ-a 17. U tom slučaju sud će donijeti posebno rješenje o dosudi svakom slijedećem kupcu koji je ispunio uvjete da mu se nekretnina dosudi, u kojem će se odrediti rok za polaganje kupovnine. Sud će u tom rješenju najprije oglašiti nevažećom dosudu kupcu koji je ponudio višu cijenu.

U praksi trgovačkih sudova su sve češći slučajevi kada prvostupanjski sudovi unatoč tome što kupac u određenom roku ne uplati kupovninu ne primjenjuju pravilo iz čl. 103. st. 6. OZ-a 17 zbog zlouporabe prava na dražbovanje, već oglašavaju dražbe nevažećima.

Zloupotrebe prava na dražbovanje ogledaju se u tome da na dražbi kao ponuditelj sudjeluje fizička osoba koja je zastupnik po zakonu ili osnivač u više društva koja također sudjeluju kao ponuditelji u istoj dražbi. Događa se da jedna osoba ponudi valjanu ponudu i više ne daje ponude, dok povezane osobe s njom daju nakon nje čak i 150 valjanih ponuda kojima podižu cijenu. Nakon što sud rješenjem dosudi nekretninu najpovoljnijem ponuditelju, on ne položi kupovninu, te sud donosi rješenje kojim najprije oglašava nevažećom dosudu kupcu koji je ponudio višu cijenu te se nekretnina dosuđuje sljedećom ponuditelju koji je povezana osoba s prethodnim ponuditeljem koji nije uplatio kupovninu, da bi se na kraju nekretnina dosudila

¹⁸¹ Čl. 98. st. 2. OZ-a 17. U postupcima pokrenutim do 1. rujna 2014. rok za uplatu kupovnine ne može biti duži od 6 mjeseci.

¹⁸² Prema odredbi čl. 132.c. st. 1. OZ-a 17, za prodaju nekretnine Agencija je dužna otvoriti posebne račune kod poslovne banke na koje će isključivo polagati: 1) novčana sredstva kupovnine uplaćena u provedbi ovrhe, 2) novčana sredstva jamčevine uplaćena u provedbi ovrhe.

¹⁸³ Prema odredbi čl. 27. st. 4. Pravilnika o prodaji uplaćena kupovina ostaje na posebnom računu Agencije otvorenom za tu namjenu do primitka naloga nadležnog tijela za postupanje s novčanim sredstvima uplaćenim na ime kupovnine.

¹⁸⁴ Čl. 132.c st. 4. OZ-a 17.

kupcu koji je dao najnižu valjanu ponudu i to ponudu koja je neznatna u odnosu na utvrđenu vrijednost nekretnine koja je ujedno i početna cijena.

U opisanoj situaciji VTSRH¹⁸⁵ je potvrdio odluku prvostupanjskog suda da se radi o zlorabi prava na dražbovanje te ocijenio da je opisano „raspolaganje stranaka u suprotnosti je s prisilnim propisima i pravilima javnog morala (članak 3. stavak 3. ZPP-a), a dužnost suca je prije donošenja rješenja o dosudi ispitati zakonitost provedene dražbe, odnosno je li do stjecanja nekretnina došlo suprotno pravilima javnog morala od ponuditelja koji su organizirani i elektronički obučeni za dražbu. U konkretnom slučaju razvidno je da su upravo na ranije opisani način povezana društva istaknula najpovoljnije ponude, pored svih ostalih ponuđača koji su uredno uplatili jamčevinu, bez namjere kupnje po višoj cijeni i time omogućili prodaju nekretnine po bitno povoljnijoj cijeni“.

Pravilo iz čl. 103. st. 6. OZ-a 17 nije primjenjivo u slučaju kada je na dražbi sudjelovao samo jedan ponuditelj odnosno kada je na dražbi dana jedna valjana ponuda, a ponuditelj koji je dao ponudu u određenom roku ne uplati kupovninu. U tom slučaju sud će rješenjem prodaju oglasiti nevažećom i odrediti novu prodaju, uz uvjete određene za prodaju koja je oglašena nevažećom.

Iz položene jamčevine namirit će se troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj ponudi. O tome odluku donosi sud i dostavlja je Agenciji radi prijenosa novčanih sredstava.

U odredbi čl. 107. OZ-a 17 propisna su pravila o oslobođenju kupca od polaganja kupovnine. Kupovninu nije dužan uplatiti ovrhovoditelj koji je kupac i jedini vjerovnik koji se namiruje iz kupovine ako je ona jednaka ili manja od njegove ovršne tražbine. U protivnom, mora platiti razliku. Kupovninu nije dužan platiti ni kupac koji se u ovršnom postupku namiruje prije svih ostalih vjerovnika koji imaju pravo na namirenje iz iste kupovnine. Međutim, on je dužan platiti onaj iznos kupovnine koji odgovara iznosu troškova postupka na čiju naknadu imaju prvenstveno pravo druge osobe koje se namiruju iz kupovnine (čl. 113. OZ-a iz 17). Sud može odlučiti da kupac koji je osoba koja ima pravo na namirenje iz kupovine ne položi dio kupovnine za koji se osnovano može pretpostaviti da će biti pokriven iznosom koji će mu pripasti prema rješenju o namirenju. O oslobađanju od polaganja kupovnine sud odlučuje u

¹⁸⁵ Rješenje VTSRH posl. br. Pž-1995/19 od 2. travnja 2019., interna baza sudske prakse SupraNova(RH).

rješenju o dosudi, na temelju zahtjeva kupca podnesenog sudu do završetka elektroničke javne dražbe.

U slučaju ako kupac radi plaćanja kupovnine treba uzeti kredit, sud će, sukladno odredi čl. 109. st. 1. OZ-a 17 na prijedlog kupca već u rješenju o dosudi odrediti da će se, nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi te pošto kupovina bude položena, u zemljišnu knjigu prigodom upisa prava vlasništva u korist kupca upisati založno pravo na nekretnini radi osiguranja tražbine po osnovi kredita u korist davatelja kredita u skladu sa sporazumom o osiguranju.

Pravila o prodaji nekretnine putem kredita, odnosno plaćanja kupovnine kreditom u praksi nisu zaživjela u dovoljnoj mjeri.

Razloge tome možda treba tražiti u prodaji nekretnina elektroničkom javnom dražbom. Iako prodaja putem elektronička javna dražbe s jedne strane otvara mogućnost sudjelovanja velikog broja ponuditelja te povećava mogućnost prodaje nekretnina za veću cijenu, s druge strane povećava se neizvjesnost hoće li i kada rješenje o dosudi nekretnine kupcu postati pravomoćno.

Nakon što kupac položi kupovninu i rješenje o dosudi postane pravomoćno sud donosi zaključak o predaji nekretnine kupcu u smislu odredbe čl. 108. st. 4. Novele OZ-a iz 2017. Pored predaje u posjed¹⁸⁶ i prijenosa prava vlasništva sud u zaključku o predaji nalaže i brisanje prava i tereta na nekretnini koji prestaju njezinom prodajom, a za koje je rješenjem o dosudi određeno brisanje u zemljišnoj knjizi.

Ako bi sud u rješenju o dosudi propustio odrediti da se u zemljišnoj knjizi brišu prava i tereti koji prestaju prodajom, osim onih koji ostaju na nekretnini, kupac može u smislu odredbe čl. 126. OZ-a 17 predložiti da sud u istom ovršnom postupku odrediti brisanje tih prava i tereta. Ako to više ne bi bilo moguće kupac može podnošenjem tužbe tražiti njihovo brisanje¹⁸⁷. Jedno od značajnijih pravila koja se odnose na prava kupca je i pravilo o zaštiti prava kupca iz čl. 110. OZ-a 17 prema kojem ukidanje ili preinaka rješenja o ovrsi poslije pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine ne utječe na pravo vlasništva kupca stečeno po odredbama čl. 108. OZ-a 17.

¹⁸⁶ Prema odredbi čl. 127. st. 1. OZ-a 17 prodajom nekretnine ovršenik gubi pravo posjeda nekretnine i dužan ju je predati kupcu odmah nakon dostave zaključka o predaji nekretnine kupcu, ako zakonom ili u sporazumu s kupcem nije drugačije određeno.

¹⁸⁷ Riječ je o brisovnoj tužbi koja je propisana odredbom čl. 150. ZZK-a.

Osoba koja ima zakonsko ili ugovoreno pravo prvokupa upisano u zemljišnoj knjizi ima prednost pred najpovoljnijim ponuditeljem ako sudu u roku od tri dana po zaključenju dražbe izjavi da nekretninu kupuje uz iste uvjete.¹⁸⁸ Kada se nekretnina na kojoj postoji pravo prvokupa prodaje u ovršnom postupku, dakle ne voljom vlasnika, ovlaštenik prava prvokupa ne može se pozivati na svoje pravo prvokupa (čl. 452. st.1. ZOO-a), osim u slučaju kada je to pravo upisano u zemljišne knjige. Naime, ako se stranke između kojih to pravo djeluje suglase da se to pravo publicira ono će od trenutka upisa u zemljišne knjige djelovati prema svima, pa će pravni učinak apsolutnog djelovanja ugovornog prava prvokupa od upisa u zemljišne knjige posebno doći do izražaja upravo u slučaju prisilne prodaje. Ovlaštenik ugovornog prava prvokupa koje je upisano u javnoj knjizi i u slučaju prisilne prodaje može ostvarivati svoje pravo, a na koju prodaju mora biti posebno pozvan (čl.452. st.2. ZOO-a).¹⁸⁹

Unatoč tome što OZ-a 17 u čl. 95. više ne propisuje taksativno kome se sve dostavlja zaključak o prodaji, OZ-a 17 sadrži posebnu odredbu čl. 92. st. 1. prema kojoj je ovršni sud dužan održati ročište u vezi s vrijednošću nekretnine te omogućiti strankama, založnim vjerovnicima, sudionicima u postupku i osobama koje imaju pravo prvokupa da se o izjasne o procjeni nekretnine, iz čega proizlazi da će imatelj uknjiženog prava prvokupa biti upoznat da se nekretnina prisilno prodaje.

S tim u vezi nameće se pitanje hoće li ovlaštenik prava prvokupa koji je upoznat s prisilnom prodajom nekretnine u skladu s čl. 92. OZ-a 17, time ujedno i posebno pozvan, ostvarivati svoje pravo u postupku prisilne prodaje u skladu s čl. 452. st. 2. ZOO-a ili ne.

Smatramo da bi bilo svrsishodno zaključak o prodaji dostaviti ovlašteniku prava prvokupa, kako ne bi došlo do povrede njegovog prava. Očito je da je zakonodavac u odredbi čl. 95. OZ-a 17 propustio propisati kome se dostavlja zaključak o prodaji jer i odredba čl. 103. st. 5. OZ-a 17 i odredba čl. 105. st. 2. OZ-a 17 koje se odnose na dostavu rješenja o dosudi propisuje obvezu suda da to rješenje dostavi svim osobama kojim se dostavlja zaključak o prodaji.

¹⁸⁸ Čl. 96. st. 1. OZ-a 17.

¹⁸⁹ Tuhtan Grgić, Iva, "Povrede prava prvokupa i sankcije za njegovo nepoštivanje." Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 31, br. 1 Supplement, 2010., str. 231-262, <https://hrcak.srce.hr/53532>, stanje od 10. ožujka 2020.

3.7.3.3. Prodaja nekretnine neposrednom pogodbom

Iako se u pravilu nekretnine u ovršnom postupku prodaju elektroničkom javnom dražbom, postoji mogućnost da se stranke, založni vjerovnici i nositelji osobnih služnosti i stvarnih tereta koji prestaju prodajom nekretnine sporazume najkasnije do prodaje nekretnine na javnoj dražbi da se prodaja nekretnine obavi u određenom roku neposrednom pogodbom preko osobe ovlaštene za promet nekretnina, sudskoga ovršitelja, javnoga bilježnika ili na drugi način.¹⁹⁰

Ovaj način prodaje nije zaživio u praksi. Razlozi vjerojatno leže u tome, što je za taj način prodaje potreban prethodni sporazum stranaka (ovrhovoditelja i ovršenika, založnih vjerovnika i nositelja osobnih služnosti i stvarnih tereta) koji prestaju prodajom. Naime, teško će ovršenik dati svoju suglasnost za prodaju neposrednom pogodbom u tijeku ovršnog postupka, ako je već ranije nije dao u sudskom ili izvansudskom sporazumu na temelju kojega je stečeno založno pravo na nekretnini radi osiguranja tražbine čije se namirenje traži.

Iako zakon ne propisuje je li sud dužan bezuvjetno prihvatiti navedeni sporazum, u slučaju kada bi utvrdio da se radi o nedopuštenim raspolaganjima u smislu odredbe čl. 3. st. 3. ZPP-a, sud ne bi smio uvažiti takav sporazum.

Ugovor o prodaji neposrednom pogodbom sklapa se u pisanom obliku. Ugovor u ime i za račun ovršenika sklapa osoba kojoj je povjerena prodaja na temelju zaključka kojim je sud ovlašćuje na sklapanje toga ugovora. Tim sporazumom sudionici sporazuma se mogu sporazumjeti da se nekretnina prodaje putem javnog bilježnika, osobe ovlaštene za promet nekretninama ili na drugi način. Potpisi osoba koje sklapaju ugovor moraju biti javnobilježnički ovjеровljeni.

Ugovor o prodaji neposrednom pogodbom ima učinak od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi.

3.7.3.4. Dosuda u slučaju prodaje neposrednom pogodbom

U slučaju neposredne pogodbe sud je dužan donijeti rješenje o dosudi nekretnine prodane neposrednom pogodbom nakon što utvrdi da je udovoljeno uvjetima za pravovaljanost

¹⁹⁰ Čl. 97. st. 6. OZ-a 17.

pogodbe. Rješenje o dosudi objavljuje se na sudskoj oglasnoj ploči i dostavlja svim osobama kojima se dostavlja zaključak o prodaji te nekretnine kupcu.¹⁹¹

Protiv rješenja o dosudi u slučaju prodaje neposrednom pogodbom pravo na žalbu imaju samo stranke, a ugovor o prodaji neposrednom pogodbom ima učinak od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi.

3.7.4. Namirenje vjerovnika

Četvrta i posljednja ovršna radnja koja ujedno predstavlja i svrhu vođenja ovršnog postupka je namirenje. Sud pristupa namirenju nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine kupcu i nakon što kupac položi kupovninu. Da bi se radnja namirenja uspješno provela potrebno je utvrditi sve osobe koje polažu pravo na namirenje, te utvrditi kriterije i redosljed po kojima će se njihove tražbine namirivati iz prodajne cijene određene nekretnine.

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.¹⁹²

Prema odredbi čl. 113. OZ-a 17 iz iznosa dobivenoga prodajom namiruju se prvenstveno, i to ovim redosljedom:

1. troškovi ovršnoga postupka koji se tiču sudskih pristojbi i plaćenih predujmova za provedbu ovršnih radnji;
2. porezi i druge pristojbe dospjele za posljednju godinu koje terete prodanu nekretninu računajući vrijeme od godine dana do dana donošenja rješenja o dosudi nekretnine.

Navedene tražbine namiruju se ako su prijavljene najkasnije na ročištu za diobu i ako se dokazuju ovršnom ispravom.

Nakon namirenja tražbina koje se prvenstveno namiruju iz iznosa dobivenog prodajom namiruju se tražbine osigurane založnim pravom, tražbine ovrhovoditelja na čiji je prijedlog određena ovrha i naknada za osobne služnosti i druga prava koja prestaju prodajom. Navedeno

¹⁹¹ Čl. 104. OZ-a 17.

¹⁹² Čl. 112. OZ-a 17.

se na odgovarajući se način primjenjuje i na namirenje podzaložnih prava (nadhipoteka) i drugih prava koja su teret prava koja se namiruju.¹⁹³

Vjerovnici iz čl. 114. st. 1. OZ-a 17 namiruju se po redu stjecanja založnoga prava i prava na namirenje ovrhovoditelja koji su predložili ovrhu odnosno po redu upisa u zemljišnu knjigu osobnih služnosti, a ako je bio ustupljen prednosni red, tada se ti vjerovnici namiruju po time uspostavljenom prednosnom redu.

Troškovi i kamate za posljednje tri godine do donošenja rješenja o dosudi nekretnine kupcu, određeni ovršnom ispravom, namiruju se po istom redosljedju kao i glavna tražbina. Troškovi ovršnoga postupka, osim troškova koji se prvenstveno namiruju (čl. 113. st. 1. t. 1.), namiruju se po istom redosljedju kao i glavna tražbina. Poslije namirenja tražbina iz st. 1. ovoga članka namiruju se tražbine navedene u čl. 113. st. 1. t. 2. ovoga Zakona za vrijeme za koje se ne namiruju prema odredbama toga članka. Nakon toga namiruju se kamate iz st. 4. ovoga članka za vrijeme za koje nisu namirene prema toj odredbi, i to po istom redosljedju kao i glavna tražbina.

Ovršni zakon sadrži posebno pravilo o razmjernom namirenju više tražbina koje imaju isti red namirenja, te se one namiruju razmjerno svojoj visini ako iznos dobiven prodajom nije dovoljan za potpuno namirenje.¹⁹⁴

Kada postignuti iznos kupovnine nije dovoljan za namirenje svih tražbina, postupak namirenja provodi se kombinacijom načela realnog prioriteta te načela pariteta. Prema načelu realnog prioriteta tražbine se slažu u isplatne redove, što znači da se ranije tražbine namiruju prije svake daljnje kasnije (čl. 113. i 114. OZ-a 17). Odnos između tražbina pojedinog isplatnog reda uređen je po načelu pariteta pa se prema tome namiruju istovremeno i razmjerno svojoj visini ako iznos dobiven prodajom nije dovoljan za potpuno namirenje (čl. 116. OZ-a 17).

Tražbine su u ovršnom postupku svrstane u određene isplatne redove, s time da se tražbine iz sljedećeg isplatnoga reda namiruju tek kada su tražbine iz prethodnoga isplatnoga reda u potpunosti namirene, pa tako u:

a) prvi isplatni red spadaju troškovi ovršnoga postupka, ali samo oni koji se tiču sudskih pristojbi i plaćenih predujmova za provedbu ovršnih radnji (čl. 113. st. 1. OZ-a 17). Navedene tražbine namiruju se privilegirano, prije namirenja svih drugih tražbina koje se namiruju iz

¹⁹³ Čl. 114. st. 1. i 2. OZ-a 17.

¹⁹⁴ Čl. 116. OZ-a 17.

ostvarene kupovnine. Međutim, ne namiruju se privilegirano svi troškovi ovršnog postupka nego samo oni koji se tiču sudskih pristojbi i plaćenih predujmova za provedbu ovršnih radnji, dok se drugi troškovi ovršnog postupka namiruju u trećem isplatnom redu (čl. 114. st. 5. OZ-a 17),

b) drugi isplatni red čine porezi te druge pristojbe dospjele za posljednju godinu koje terete prodanu nekretninu (čl. 113. st. 2. OZ-a 17) ako su: 1.) dospjeli u godini prije donošenja rješenja o dosudi, 2.) prijavljeni najkasnije na ročištu za diobu i 3.) ako se dokazuju ovršnom ispravom (čl. 113. st. 2. i 3. OZ-a 17), dok se tražbine poreza i drugih pristojbi dospjele prije godine dana od dana donošenja rješenja o dosudi nekretnine unatrag namiruju u četvrtom isplatnom redu (čl. 113. st. 6. OZ-a 17),

c) treći isplatni red obuhvaća a) tražbine osigurane založnim pravom, tražbine ovrhovoditelja na čiji je prijedlog ovrha određena, naknada za osobne služnosti i druga prava koja prestaju prodajom (čl. 114. st. 1. OZ-a 17), b) podzaložna prava (nadhipoteka) i druga prava koja su teret prava koja se namiruju (čl. 114. st. 2. OZ-a 17), zatim se po istom redosljedu kao i glavna tražbina namiruju i c) troškovi i kamate koji se odnose na te tražbine i to pod uvjetom 1. da su dospjeli posljednje tri godine do donošenja rješenja o dosudi nekretnine kupcu i 2. da su određeni ovršnom ispravom (čl. 114. st. 4. OZ-a 17), te d) troškovi ovršnog postupka koji se nisu prvenstveno namirili s osnova sudskih pristojbi i plaćenih predujmova (čl. 114. st. 5. OZ-a 17),

d) u četvrtom isplatnom redu nalaze se tražbine poreza te drugih pristojbi, koje su inače svrstane u drugi isplatni red, ali koje nisu dospjele za posljednju godinu do dana donošenja rješenja o dosudi nekretnine (čl. 114. st. 6. OZ-a 17),

e) peti isplatni red obuhvaća troškove i kamate na glavne tražbine utvrđene ovršnom ispravom koji su stariji od tri godine odnosno koji su dospjeli unazad više od tri godine do donošenja rješenja o dosudi, dakle oni koji se ne isplaćuju u trećem isplatnom redu odnosno u skladu s pravilom iz članka 114. st. 4. OZ-a 17.

Praksa je pokazala da tražbine četvrtog i posljednjeg petog isplatnog reda redovito ostaju nenamirene, jer postignut iznos kupovnine u pravilu nije dovoljan za njihovo namirenje.

U čl. 119. OZ-a 17 sadržano je posebno pravilo o namirenju tražbina založnih vjerovnika koje nisu dospjele do dana donošenja rješenja o namirenju. Tako je propisno da će se tražbina založnoga vjerovnika koja nije dospjela do dana donošenja rješenja o namirenju za koje nisu

ugovorene kamate isplatiti nakon odbitka iznosa koji odgovara zakonskim kamatama, od dana donošenja rješenja o namirenju do dana dospjeća te tražbine, a nedospjele tražbine za koje su ugovorene kamate isplatit će se zajedno s iznosom ugovorenih kamata obračunatih do dana donošenja rješenja o namirenju.

Pored općeg pravila o namirenju nedospjelih tražbina osiguranih založnim pravom u čl. 120. OZ-a 17 sadržano je posebno pravilo o namirenju nedospjelih tražbina povremenih primanja osiguranih založnim pravom. Tom odredbom propisano je da se tražbine povremenih primanja po osnovi zakonskoga uzdržavanja, po osnovi naknade štete nastale zbog narušenja zdravlja ili smanjenja, odnosno gubitka radne sposobnosti i po osnovi naknade štete za izgubljeno uzdržavanje zbog smrti davatelja uzdržavanja, koje su osigurane zalogom, a dopijevaju nakon dana donošenja rješenja o namirenju, namiruju na izričit zahtjev vjerovnika. Te tražbine se obračunavaju na način na koji se obračunava naknada za osobnu služnost.

Budući da se prodajom nekretnine u pravilu brišu sva založna na nekretnini, u čl. 121. OZ-a 17 sadržana su posebna pravila o namirenju tražbina vezanih uz uvjet osiguranih založnim pravom. Tom odredbom propisano je da će se iznos uvjetne tražbine koja je osigurana založnim pravom izdvojiti i staviti u sudski, odnosno javnobilježnički polog i isplatiti kad se odgodni uvjet ispuni ili kad bude sigurno da se raskidni uvjet neće ispuniti. Ako se odgodni uvjet ne ispuni ili se ispuni raskidni uvjet, izdvojeni iznos kupovnine služi za namirenje vjerovnika čije tražbine nisu potpuno ili nisu uopće namirene, a ako takvih vjerovnika nema ili cijeli iznos nije iscrpljen njihovim namirenjem, taj će se iznos, odnosno ostatak predati ovršeniku.

Tražbinu u svezi koje je upisana predbilježba založnoga prava sud će uzeti u obzir kao da se radi o tražbini uz odgodni uvjet, dok će se tražbina za koju je u zemljišnoj knjizi upisana zabilježba spora radi brisanja založnoga prava ili zabilježba o drugom sporu namiriti na način na koji se namiruje tražbina uz raskidni uvjet.¹⁹⁵

Tražbina osigurana zajedničkom hipotekom čiji vjerovnik je zahtijevao namirenje iz neke od tako opterećenih nekretnina namirit će se po odredbama ovoga Zakona, ako zemljišnoknjižno pravo ne određuje što drugo glede zajedničkih hipoteka.¹⁹⁶

¹⁹⁵ Čl. 122. OZ-a 17.

¹⁹⁶ Čl. 123. OZ-a 17.

3.7.5. Ročište za diobu kupovnine i rješenje o namirenju

Ročište za diobu kupovnine sud određuje nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine kupcu. Sud je dužan na navedeno ročište pozvati stranke i osobe koje prema stanju spisa i prema podacima iz zemljišne knjige polažu pravo da se namire iz toga iznosa.

U pozivu za ročište pozvane osobe upozorit će se na to 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.

Dakle, osoba koja se namiruje iz prodajne cijene može, ako to utječe na njezino namirenje, najkasnije na ročištu za diobu, drugoj takvoj osobi osporiti postojanje tražbine, njezinu visinu i red namirenja.

Prema odredbi čl. 118. OZ-a 17 sud će osobu koja je osporila tražbinu uputiti da, u određenom roku, pokrene parnicu ako odluka zavisi od spornih činjenica, osim ako svoje osporavanje ne dokazuje pravomoćnom presudom, javnom ili privatnom ispravom koja ima značenje javne isprave. Ako osoba koja osporava tražbinu to osporavanje potkrepljuje pravomoćnom presudom, javnom ili privatnom ispravom koja ima značenje javne isprave, sud će o osporavanju odlučiti u ovršnom postupku. Sud će o osporavanju odlučiti u ovršnom postupku i ako nisu sporne činjenice od kojih zavisi donošenje odluke. Ako prihvati osporavanje, sud će na parnicu uputiti osobu čija je tražbina osporena. Ako osoba koja je osporila tražbinu učini vjerojatnim postojanje razloga za osporavanje, sud će donošenje rješenja o namirenju osobe čija je tražbina osporena odgoditi do završetka parnice. Iznimno, sud može donošenje rješenja o namirenju i namirenje te osobe uvjetovati davanjem jamčevine. Iznos koji se odnosi na osporenu tražbinu položiti će se u sudski, odnosno javnobilježnički polog. Ako osoba koja je upućena na parnicu u roku koji joj je za to određen ne dokaže da je parnicu pokrenula, smatrat će se da tražbina nije osporena, odnosno da je odustala od zahtjeva da njezina tražbina bude namirena u ovršnom postupku. Presuda donesena u parnici o osporenoj tražbini djeluje protiv ovršenika i svih vjerovnika. Odredbom st. 4. ovoga članka ne dira se u pravo osobe koja je upućena na parnicu da, i poslije završetka ovršnoga postupka, pokrene parnicu protiv osobe čije je tražbine osporila odnosno protiv osobe koja joj je tražbinu osporila. Na prijedlog osobe čija je tražbina osporena sud može odgoditi donošenje rješenja o namirenju i namirenje tražbine te osobe uvjetovati davanjem primjerene jamčevine za štetu koju bi ta osoba mogla pretrpjeti zbog odgode namirenja. Ako osoba koja je osporila tražbinu ne da primjerenu jamčevinu u roku koji joj je određen, smatrat će se da tražbina nije osporena.

Osoba čija je tražbina bila osporena ima pravo na naknadu štete koju je pretrpjela zbog neutemeljenoga osporavanja tražbine, ako je ono bilo učinjeno jedino radi toga da joj se šteti ili je smeta u izvršavanju i ostvarenju njezinih prava.

Na ročištu se raspravlja o namirenju vjerovnika i drugih osoba koje postavljaju zahtjev za namirenje.

Nakon održanog ročišta sud rješenjem odlučuje o namirenju ovrhovoditelja i drugih osoba kojima pripada pravo na namirenje, uzimajući u obzir podatke iz spisa i zemljišne knjige te utvrđenja na ročištu.

Pri donošenju rješenja o namirenju uzet će se u obzir samo one tražbine po kojima je rješenje o ovrsi postalo pravomoćno najkasnije na dan ročišta za diobu. Ako 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.

U slučaju kada je kupac nekretnine osoba koja je oslobođena od polaganja kupovnine iz čl. 107. OZ-a 17 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. Ako je kupovna 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. 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 rješenja o dosudi sljedećem kupcu.

Protiv rješenja o namirenju pravo na žalbu imaju stranke i sve osobe koje su polagale pravo na namirenje iz kupovnine. Žalba protiv rješenja o namirenju odgađa isplatu.

Pravomoćno rješenje sud će dostaviti Agenciji koja je bez odgode dužna izvršiti prijenos novčanih sredstava vjerovniku i o tome bez odgode obavijestiti sud.

U postupcima pokrenutima na prijedlog založnog (razlučnog) vjerovnika kao ovrhovoditelja u kojima je ovršni sud u trenutku otvaranja stečajnog postupka već proveo ovršnu radnje zabilježbe rješenja o ovrsi u zemljišnoj knjizi, ovršni sud i dalje ostaje nadležan

za provođenje postupka,¹⁹⁷ što znači da između ostalog, provodi prodaju nekretnine te donosi rješenje o dosudi. U situaciji kada razlučni vjerovnik čija tražbina je veća od iznosa kupovnine sudjeluje u postupku kao kupac nekretnine i da izjavu o prijetoju na temelju odredbe čl. 107. st. 1. OZ-a 17, tada ovršni sud dosuđuje nekretninu tom kupcu i namiruje troškove stečajnog postupka. Navedeno je dovelo do niza problema i različitog postupanja ovršnih sudova. Naime, neki sudovi u rješenju o dosudi ne nalažu razlučnom vjerovniku kao kupcu da podmiri troškove stečajnog postupka u smislu odredbe čl. 254. SZ-a 15,¹⁹⁸ dok drugi sudovi u rješenju o dosudi ujedno nalažu tom vjerovniku da namiri troškove stečajnog postupka, čime se ovršni sud stavlja u položaj stečajnog suda, jer mora ispitivati pravilnost obračuna troškova unovčenja stečajne mase i namirivati ih. Navedeno je osobito problematično u slučajevima kada ta nekretnina ne predstavlja jedinu stečajnu masu, već stečajni dužnik pored te ima i drugu imovinu, koja još nije unovčena, budući da se indirektni troškovi namiruju razmjerno vrijednosti unovčene stečajne mase.

Protiv rješenja o dosudi i rješenja o namirenju dopuštena je revizija. Navedeno proizlazi iz pravnog shvaćanja zauzetog na sjednici Građanskog odjela VSRH održane 17. prosinca 2018. Na toj sjednici zauzeto je pravno shvaćanje da je u ovršnom postupku i postupku osiguranja i stečajnom postupku dopuštena revizija iz čl. 382. st. 2. ZPP-a protiv rješenja kojima je odlučeno o predmetu zahtjeva. Nastavno na ovo pravno shvaćanje prihvaćen je katalog rješenja iz ovršnog i stečajnog zakona protiv kojih je dopuštena izvanredna revizija.¹⁹⁹

¹⁹⁷ VSRH u rješenjima posl. br. Gr1-649/16 od 28. veljače 2017., posl. br. Gr1-425/18 od 18. listopada 2018., posl. br. Gr1-227/18 od 8. svibnja 2018. i posl. br. Gr1-230/18 od 8. svibnja 2018., interna baza sudske prakse SupraNova(RH).

¹⁹⁸ Iako je kupac oslobođen plaćanja kupovnine riječ je samo o jednoj od varijanti prodaje i unovčenja nekretnine kao sredstva prisilnog namirenja jer je predmet ovrhe promijenio vlasnika za određenu cijenu (arg. iz čl. 167. st. 3. Stečajni zakon (Narodne novine, br. 44/96, 29/99, 129/00, 123/03, 82/06, 116/10, 25/12, 133/12), dalje u tekstu: SZ 96, sada odredba čl. 251. st. 3. SZ-a 15, što ima za posljedicu da su razlučni vjerovnici dužni participirati u troškovima stečajnog postupka jer je stečajni sud ovlašten izdvojiti u stečajnu masu odgovarajući iznos prema pravilima iz čl. 254. SZ-a iz 2015. koja odredba propisuje troškove unovčenja. U protivnom bi založni vjerovnici s pravom odvojenog namirenja prodajom u ovršnom postupku izbjegavali stečajne postupke, a time i dužnost da participiraju u namirenju troškova stečajnog postupka.

¹⁹⁹ Pravno shvaćanje Građanskog odjela VSRH zauzeto je na 8. sjednici održanoj 17. prosinca 2018., broj Su-IV-4/18-19, http://www.vsrh.hr/custompages/static/HRV/files/PravnaShvacanja-Zakljucci/GOpravnaShvacanjav/VSRH_GO_2018_Su-IV-4-2018-19_2018-12-17.pdf, stanje od 10. ožujka 2020.

4. Zaštita ovršenika fizičke osobe

4.1. Općenito

Zaštita ovršenika u ovršnom postupku kompleksne je naravi i normirana je brojnim odredbama zakona kojima se izravno ili neizravno štiti ovršenika. Međutim, kako smo svjedoci da je razvoj ovršnog prava u Republici Hrvatskoj obilježen neprekidnim porastom i jačanjem zahtjeva za javnopravnom intervencijom u pravcu zaštite ostvarivanja, bit će spomenute samo one odredbe koje čine okosnicu zakonske zaštite ovršenika i njegove nekretnine koja se smatra domom.

Prvi korak u tom smjeru učinjen je još donošenjem Novele OZ-a iz 2014., a Novelom OZ-a 17 dodatno je ojačana zaštita nekretnine ovršenika fizičke osobe koja se smatra domom.

U tom smislu Novela OZ-a iz 2017. je po prvi puta odredila što se smatra jedinom nekretninom ovršenika odnosno domom i kako se ona štiti u ovršnom postupku.

4.2. Zaštita ovršenika fizičke osobe

Općom odredbom čl. 75. OZ-a 17 zakonodavac je propisao zaštitu ovršenika fizičke osobe kod ovrhe radi namirenja novčane tražbine na imovini fizičke osobe, što uključuje i ovrhu na nekretnini.

Iz sadržaja ove odredbe vidljivo je da zakonodavac razlikuje ovršenike fizičke osobe koje ne obavljaju registrirane djelatnosti od ovršenika fizičkih osoba koje obavljaju gospodarsku djelatnosti. Zapravo, razlikuje ovršenike građane od ovršenika obrtnika.

Novelom OZ-a iz 2017. zakonske odredbe o zaštiti ovršenika fizičke osobe sadržane u odredbama čl. 75. st. 1., 2., 3. i 4. nisu doživjele izmjene.

Ovrha radi ostvarenja novčane tražbine ne može se provesti na stvarima i pravima fizičke osobe koja ne obavlja registriranu djelatnost koja su nužna za zadovoljenje osnovnih životnih potreba ovršenika i osoba koje je po zakonu dužan uzdržavati, dok se ovrha radi ostvarenja novčane tražbine protiv fizičke osobe koja obavlja registriranu djelatnost može provesti na cjelokupnoj njezinoj imovini, osim na onim stvarima i pravima na kojima se protiv nje ne bi mogla provesti kad ne bi obavljala registriranu djelatnost te na onim stvarima i pravima koja

su nužna za obavljanje njezine registrirane djelatnosti ako joj je ona glavni izvor sredstava za život.

U ovrsi radi ostvarenja novčane tražbine protiv fizičke osobe koja obavlja registriranu djelatnost na odgovarajući se način primjenjuju odredbe čl. 242. OZ-a 17 koji se odnosi na ovršenike pravne osobe, s tim da se odredba čl. 75. st. 1. OZ-a 17 neće primjenjivati u slučajevima u kojima su tim Zakonom za ovrhu na određenim stvarima ili pravima utvrđena posebna pravila o izuzimanju od ovrhe ili o ograničenju ovrhe.

OZ-om 17 u potpunosti je izmijenjena odredba st. 5. čl. 75. na način da je u zakon unesena predmnijeva što se smatra jedinom nekretninom ovršenika fizičke osobe (građanina) odnosno domom.

U smislu navedene odredbe smatra se da je jedina nekretnina u kojoj stanuje ovršenik koji ne obavlja registriranu djelatnost nužna za zadovoljenje osnovnih životnih potreba ovršenika i osoba koje je po zakonu dužan uzdržavati, osim ako je ovršenik u trenutku sklapanja pravnog posla kojim preuzima obvezu izjavio da je suglasan da se radi namirenja ovrhovoditeljeve tražbine ovrha može provesti na njegovoj jedinoj nekretnini.

Suglasnost da se radi namirenja ovrhovoditeljeve tražbine ovrha može provesti na jedinoj nekretnini ovršenika daje se u pisanom obliku i ima učinak ako je potpis ovršenika ovjerio javni bilježnik ili koja druga osoba ili tijelo s javnim ovlastima. Suglasnost iz ovoga stavka vrijedi ako dođe do promjene vjerovnika ili ako ovršenik stekne novu nekretninu.

Dakle, jedina nekretnina ovršenika građanina je u pravilu izuzeta od ovrhe, ali i takva nekretnina može biti predmetom ovrhe pod uvjetom da ovršenik da pisanu suglasnost.

Izmijenjena odredba čl. 75. st. 5. OZ-a 17 primjenjuje se na pravne poslove koji su nastali nakon stupanja na snagu Novele OZ-a iz 2017., odnosno nakon 3. kolovoza 2017. Navedeno proizlazi iz prijelazne i završne odredbe čl. 44. st. 3. posljednjih izmjena. Kod pravnih poslova sklopljenih prije toga datuma, nekretnina za stanovanje ne smatra se nužnom za zadovoljenje osnovnih životnih potreba ovršenika i na takvoj se nekretnini može provesti ovrha sukladno ranijoj odredbi čl. 75. st. 5. OZ-a 14, kojom je bilo propisano da se nekretnine za stanovanje ili obavljanje poslovne djelatnosti ne smatraju se stvarima koje su nužne za zadovoljavanje osnovnih životnih potreba ovršenika i osoba koje je po zakonu dužan uzdržavati ili za

obavljanje samostalne djelatnosti koja je njegov glavni izvor sredstava za život, osim ako zakonom nije drukčije određeno.²⁰⁰

Zakonodavac dopušta ovrhu na nekretnini iz st. 5. čl. 75. OZ-a 17, ako ovršenikova obveza potječe iz izvanugovornog obveznog odnosa, pod uvjetom da je to u skladu s načelom pravičnosti.²⁰¹ Nekretnine za obavljanje poslovne djelatnosti ne smatraju se stvarima koje su nužne za obavljanje samostalne djelatnosti koja je njegov glavni izvor sredstava za život, osim ako zakonom nije drukčije određeno.²⁰²

Uz prijedlog za ovrhu na nekretnini protiv ovršenika koji ne obavlja registriranu djelatnost iz čl. 75. st. 1. OZ-a 17, ovrhovoditelj je dužan podnijeti suglasnost iz stavka 5. tog članka ili pravomoćnu presudu, javnu ili privatnu ispravu koja ima značenje javne isprave kojom dokazuje da ovršenik ili osoba koju je po zakonu dužan uzdržavati ima drugu nekretninu za stanovanje.²⁰³ U svakom slučaju nova odredba čl. 75. st. 5. OZ-a 17 i posebne odredbe o izuzimanju od ovrhe i ograničenju ovrhe na nekretnini međusobno su komplementarne odredbe, međusobno se ne isključuju ili ograničavaju u primjeni, i one zajednički „sinergijski“ „osnažuju“ pravni položaj ovršenika u ovrsi na nekretnini.²⁰⁴

4.3. Odgoda ovrhe

Novelom OZ-a iz 2014. u zakon je unesena odredba čl. 84.a prema kojoj je ovršenik mogao, nakon zaprimanja rješenja o ovrsi, podnijeti sudu prijedlog za odgodu ovrhe na nekretnini u kojoj je stanovao i koja mu je bila nužna za zadovoljenje osnovnih stambenih potreba njega i njegove obitelji. Uz prijedlog je morao dostaviti i dokaz da raspolaže prihodima ili imovinom iz koje može namiriti tražbinu. Odgoda je mogla trajati jednu godinu. Sud nije dopuštao odgodu ako bi ocijenio da se time ovrha znatnije odugovlači ili ako bi odgodom ovrhovoditelju nastala znatnija šteta. OZ-om 17 brisana je odredba čl. 84.a uz obrazloženje da se ista svrha postiže novim odredbama o ovrsi jedine nekretnine i zaštiti ovršenika u tom slučaju.

²⁰⁰ Tako i u rješenju Županijskog suda u Splitu, posl.br. Gž Ovr-1714/17 od 26. rujna 2019., interna baza sudske prakse SupraNova(RH).

²⁰¹ Čl. 75. st. 6. OZ-a 17.

²⁰² Čl. 75. st. 8. OZ-a 17.

²⁰³ Čl. 75. st. 7. OZ-a 17.

²⁰⁴ Dika, Mihajlo, O novinama u ovrsi na nekretnini radi naplate novčane tražbine prema noveli Ovršnog zakona iz srpnja 2017., Zbornik radova s III. Međunarodnog savjetovanja Aktualnosti građanskog procesnog prava-nacionalna i usporedna pravnoteorijska i praktična dostignuća, Split (2017.), str. 22.

Unatoč tome što je brisana odredba o odgodi ovrhe na nekretnini, u ovrsi na nekretnini ovršeniku je i dalje dostupan institut odgode ovrhe sadržan u općoj odredbi o odgodi ovrhe na ovršenikov prijedlog iz čl. 65. OZ-a 17.

Prema općoj odredbi čl. 65. st. 1. OZ-a 17 sud može na ovršenikov prijedlog, u potpunosti ili djelomice odgoditi ovrhu, ako ovršenik učini vjerojatnim da bi provedbom ovrhe trpio nenadoknadivu ili teško nadoknadivu štetu, ili ako učini vjerojatnim da je to potrebno da bi se spriječilo nasilje, te ako dokaže postojanje barem jednog od razloga za odgodu ovrhe, koji su navedeni u točkama od 1. do 10. Razlozi su: 1. ako dokaže da je protiv odluke na temelju koje je određena ovrha izjavljen pravni lijek, ili 2. da je podnesen prijedlog za povrat u prijašnje stanje u postupku u kojemu je donesena odluka na temelju koje je određena ovrha ili prijedlog za ponavljanje postupka, ili 3. da je podnesena tužba za poništaj presude izbranoga suda na temelju koje je određena ovrha, ili 4. da je podnesena tužba za stavljanje izvan snage nagodbe ili javnobilježničke isprave na temelju koje je dopuštena ovrha ili tužba za utvrđenje njezine ništavosti, ili 5. da je ovršenik protiv rješenja o ovrsi izjavio žalbu iz članaka 52. ili 53. ovoga Zakona ili podnio tužbu iz članaka 52. ili 55. ovoga Zakona, ili 6. da je ovršenik izjavio žalbu protiv rješenja kojim je potvrđena ovršnost ovršne isprave, odnosno ako je podnio prijedlog za ponavljanje postupka u kojemu je to rješenje doneseno, ili 7. da ovršenik ili sudionik u postupku zahtijeva otklanjanje nepravilnosti pri provedbi ovrhe, ili 8. da ovrha, prema sadržaju ovršne isprave, ovisi o istodobnom ispunjenju neke obveze ovrhovoditelja, a ovršenik je uskratio ispunjenje svoje obveze zato što ovrhovoditelj nije ispunio svoju obvezu niti je pokazao spremnost da je istodobno ispuni, ili 9. da je Vlada Republike Hrvatske proglasila katastrofu sukladno propisu kojim se uređuje sustav zaštite i spašavanja građana, materijalnih i drugih dobara u katastrofama i velikim nesrećama, a ovršenik je na dan donošenja odluke o proglašenju katastrofe imao prebivalište ili sjedište i obavljao djelatnost na području za koje je proglašena katastrofa, ili 10. da se vodi kazneni postupak po službenoj dužnosti u vezi s tražbinom zbog čijeg se prisilnog ostvarenja vodi ovršni postupak.

Odluku o prijedlogu za odgodu sud će donijeti nakon što ovrhovoditelju omogući da se o njemu očituje, ako okolnosti slučaja ne zahtijevaju da se postupi drukčije.

Čak i u slučaju ako sud utvrdi da su ispunjene pretpostave za odgodu ovrhe iz odredbe čl. 65. st. 1. OZ-a 17, proizlazi da sud nije dužan odgoditi ovrhu, već da to može učiniti.

4.4. Posebni uvjeti za određivanje ovrhe na nekretnini

Novelom OZ-a iz 2017. u zakon je unesena posve nova odredba čl. 80.b kojom su propisani posebni uvjeti za određivanje ovrhe na nekretnini koje sudovi moraju primjenjivati prilikom donošenja rješenja o ovrši na nekretnini. Radi se o vrijednosnim kriterijima te kriteriju razmjernosti odnosno pravične ravnoteže, koji predstavljaju pravne standarde.

Prema odredbi čl. 80. st. 1. OZ-a 17 sud je dužan odbiti prijedlog za ovrhu na nekretnini ako glavnica tražbine radi čijeg se namirenja ovrha traži ne prelazi iznos od 20.000,00 kuna, osim ako je prijedlog podnesen radi prisilnog ostvarenja tražbine radi zakonskoga uzdržavanja ili tražbine radi naknade štete uzrokovane kaznenim djelom.

Iz sadržaja ove odredbe ne može se zaključiti jesu li ispunjeni uvjeti za donošenje rješenja o ovrši u slučajevima kada ovrhovoditelj prema ovršeniku ima više tražbina koje temelji na različitim ovršnim ispravama koje se pojedinačno manje od 20.000,00 kuna, ali u zbroju prelaze 20.000,00 kuna.

I sudska praksa pokazuje da o tom pravnom pitanju postoje različita prava shvaćanja. Tako je Županijski sud u Osijeku²⁰⁵ ukinuo prvostupanjsko rješenje kojim je odbijen prijedlog predlagatelja osiguranja prisilnim zasnivanjem založnog prava u zemljišnim knjigama protivnika osiguranja sukladno odredbi čl. 80.b OZ-a 17, budući da tražbina glavnice iz svake ovršne isprave ne prelazi iznos od 20.000,00 kuna. Drugostupanjski sud je postupanje prvostupanjskog suda ocijenio nepravilnim i pri tome se pozvao na odredbu čl. 37. st. 1. ZPP-a u vezi s čl. 21. ZPP-a i dao uputu prvostupanjskom sudu da u ponovljenom postupku utvrdi visinu glavnice. Budući da je u odredbi čl. 80.b OZ-a 17 sadržano posebno pravilo u pogledu glavnice tražbine koja predstavlja vrijednosni kriterij za određivanje ovrhe na nekretnini, koje isključuje primjenu odredbe čl. 37. st. 1. ZPP-a, a niti se ta odredba može primijeniti u slučaj kad postoje različite pravne osnove, pravno shvaćanje izraženo u navedenoj odluci nije pravilno.

Suprotno pravno shvaćanje izraženo je u odluci Županijskog suda u Dubrovniku²⁰⁶ koji je izrazio shvaćanje da odredbu čl. 80.b OZ-a 17 treba tumačiti teleološki, a ne gramatički što znači da kada je dugovanje dužnika (ovršenika) prema vjerovniku (ovrhovoditelju) toliko da

²⁰⁵ Rješenje Županijskog suda u Osijeku, posl. br. Gž Ovr-238/19 od 27. ožujka 2019., interna baza sudske prakse SupraNova(RH).

²⁰⁶ Rješenje Županijskog suda u Dubrovniku, posl. br. Gž Ovr-190/19 od 17. srpnja 2019., interna baza sudske prakse SupraNova(RH).

premašuje propisanu svotu, neovisno o tome što je ukupno dugovanje (s pozicije dužnika) odnosno tražbina (s pozicije vjerovnika) utemeljeno na više raznih osnova (u ovom slučaju više rješenja Porezne uprave), od kojih ni jedno pojedinačno ne premašuje navedenu svotu, gramatičko tumačenje navedene zakonske odredbe predstavljalo bi suprotnost konvencijskom testu razmjernosti.

U praksi će se zasigurno pojaviti i slučajevi da tražbina iz ovršne isprave prelazi iznos od 20.000,00 kuna, a da je dužnik djelomično podmirio dugovanje, tako da neplaćeni iznos tražbine ne prelazi iznos od 20.000,00 kuna.

Odlukom Županijskog suda u Bjelovaru²⁰⁷ ukinuto je prvostupanjsko rješenje kojim je odbijen prijedlog za ovrhu na nekretnini ovršenika na temelju presude donesene u kaznenom postupku jer je prijedlog podnesen radi namirenja tražbine od 7.000,00 kuna po osnovi imovinskopravnog zahtjeva. Iz sadržaja presude donesene u kaznenom postupku proizlazi da je ovršenik osuđen radi počinjanja kaznenog djela krađe te je ovršeniku naloženo da naknadi ovrhovoditelju iznos od 7.000,00 kuna za koji je ovrhovoditelj oštećen, pa se u konkretnom slučaju radi o naknadi štete počinjene kaznenim djelom.

I u slučaju kada glavnica tražbine radi čijeg se namirenja ovrha traži prelazi iznos od 20.000,00 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 iz st. 2. čl. 80.b OZ-a 17, u st. 3. istog članka propisano je da će sud 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,

²⁰⁷ Rješenje Županijskog suda u Bjelovaru, posl. br. Gž Ovr-172/19 od 18. travnja 2019., interna baza sudske prakse SupraNova(RH).

– 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.

Iz navedene odredbe proizlazi da zakonodavac nije jasno propisao kriterij razmjernosti kao ni okolnosti koje su relevantne za određivanje sadržaja pravnog standarda pravične ravnoteže između interesa ovršenika i interesa ovrhovoditelja, već iz dikcije odredbe čl. 80.b st. 3. OZ-a 17 proizlazi da tek primjerice upućuje koje će okolnosti slučaja sud osobito uzeti u obzir pri ocjeni je li narušena pravična ravnoteža između interesa ovršenika i interesa ovrhovoditelja.²⁰⁸ To znači da pored tih primjerice navedenih okolnosti sud može uzeti u obzir i druge okolnosti kao mjerilo za određivanje pravnog standarda narušenosti pravične ravnoteže. Sud bi navedene okolnosti o kojima bi ovisila ocjena je li došlo do narušenja pravične ravnoteže trebao utvrđivati na razini pretežnije vjerojatnosti.²⁰⁹ Navedeno će zasigurno dovesti do različitih pravnih shvaćanja u sudskim odlukama.

Zakonodavac nije jasno propisao do kojeg stadija postupka ovršenik može prigovoriti da je narušena pravična ravnoteža između interesa ovršenika i interesa ovrhovoditelja, mora li to on učiniti u žalbi protiv rješenja o ovrsi na nekretnini ili to može učiniti i kasnije. Imajući u vidu da se u ovršnim postupcima prijedlog za ovrhu ne dostavlja na odgovor ovršeniku, očito je da će ovršenik moći tek po primitku rješenja o ovrsi, u žalbi protiv tog rješenja istaknuti prigovor narušene pravične ravnoteže i dostaviti odgovarajuće dokaze u prilog osnovanosti istaknutog prigovora.

Iako je u odredbi čl. 39. OZ-a 17 propisano što mora sadržavati prijedlog za ovrhu, zabrana narušavanja pravične ravnoteže nužno se održava i na sadržaj rješenja o ovrsi. Navedeno proizlazi iz različitih pravnih shvaćanja sudova o tom pitanju.

U velikom broju odluka žalbeni sudovi zauzeli su pravno shvaćanje da ovrhovoditelj već u prijedlogu za ovrhu mora iznijeti činjenične navode da određivanjem ovrhe na nekretnini

²⁰⁸ U rješenju Županijskog suda u Splitu, posl. br. Gž Ovr-655/19 od 27. svibnja 2019. otklonjen je prigovor ovršenika da je Ugovorom o cesiji stavljen u nepovoljniji položaj te da je narušena pravična ravnoteža između interesa ovršenika i interesa ovrhovoditelja u ovršnom postupku u kojem je određena ovrha na nekretnini ovršenika radi naplate novčane tražbine na temelju ovršne isprave kojom je pravni prednik ovrhovoditelja prethodno stekao založno pravo na nekretnini koja je predmet ovrhe. <https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba809a55e4&q>, stanje od 10. ožujka 2020.

²⁰⁹ Dika, op.cit. (bilj. 204), str. 31.

ovršenika ne bi bila narušena pravična ravnoteža između interesa ovršenika i interesa ovrhovoditelja.²¹⁰ Nasuprot tome postoje suprotna shvaćanja prema kojima se o kriteriju pravične ravnoteže kod određivanja ovrhe na nekretnini treba odlučivati u žalbenom stadiju postupka. Ovo shvaćanje temelje na tome da ovršenik tek u žalbi može istaknuti prigovor i dostaviti dokaze u prilog tvrdnje da je narušen kriterij pravične ravnoteže.²¹¹

S obzirom na to da su u drugostupanjskim odlukama o istom pravom pitanju izražena suprotna pravna shvaćanja vidljivo je da postoji potreba za ujednačavanjem sudske prakse te da o tom pravom pitanju u povodu revizije po dopuštenju propisane čl. 382. st. 1. ZPP-a, revizijski sud o tome zauzme pravno shvaćanje.

Ustavni sud Republike Hrvatske je u odluci broj U-III-2930/2019 od 14. studenog 2019. izrazio stav da je dostatno da su kriteriji propisani odredbom čl. 80.b OZ-a 17 razmotreni u povodu žalbe ovršenika u drugostupanjskom rješenju.

Treba uzeti da bi već u prijedlogu za ovrhu ovrhovoditelj trebao iznijeti činjenice i dostaviti dokaze da određivanjem ovrhe na nekretnini ovršenika ne bi bila narušena pravična ravnoteža kako bi se izbjeglo odugovlačenje postupka i smanjili troškovi. U prilog tome govori i pravno shvaćanje zauzeto u odluci Županijskog suda u Zagrebu,²¹² kojom je ukinuta prvostupanjska odluka te je dana uputa prvostupanjskom sudu da u ponovnom postupku prilikom odlučivanja o prijedlogu za ovrhu na nekretnini utvrdi jesu li ispunjeni uvjeti za određivanje ovrhe na nekretnini propisani odredbom čl. 80.b OZ-a 17, te mu je ukazano da u tu svrhu može održati ročište u smislu odredbe čl. 7. st. 2. OZ-a 17. U svakom slučaju odredba čl. 80.b OZ-a 17 ne bi se smjela tumačiti na način da prekomjerno oteža ili učini nemogućim ostvarenje ovrhovoditeljeve tražbine.

Nema dvojbe da nema mjesta primjeni odredbe čl. 80.b OZ-a 17 u postupku prodaje nekretnine u suvlasništvu stranaka (civilna dioba). U sudskom postupku prodaje nekretnine stranaka na kojoj je prethodno razvrgnuta suvlasnička zajednica predmetne nekretnine

²¹⁰ Rješenja Županijskog suda u Zagreb, posl. br. Gž Ovr-1579/19 od 4. rujna 2019., Županijskog suda u Pula-Pola, posl. br. Gž Ovr-620/18 od 25. veljače 2019., posl. br. Gž Ovr-759/17 od 9. veljače 2018., Županijskog suda u Varaždinu, posl. br. Gž Ovr-457/18 od 20. lipnja 2018., Županijskog suda u Osijeku, posl. br. Gž Ovr-437/18 od 13. prosinca 2018. i posl. br. Gž Ovr-786/19 od 19. kolovoza 2018. te Županijskog suda u Splitu, posl. br. Gž Ovr-182/18 od 26. srpnja 2018., interna baza sudske prakse SupraNova(RH).

²¹¹ Rješenja Županijskog suda u Varaždinu, Stalne službe u Koprivnici, posl.br. Gž Ovr-1148/18 od 8. studenog 2018. i Županijskog suda u Zagrebu, posl. br. Gž Ovr-3370/18 od 19. veljače 2019., interna baza sudske prakse SupraNova(RH).

²¹² Rješenje Županijskog suda u Zagrebu, posl. br. Gž Ovr-1579/19 od 4. rujna 2019., interna baza sudske prakse SupraNova(RH).

stranaka, u kojem će se iznos dobiven prodajom podijeliti suvlasnicima razmjerno njihovim suvlasničkim dijelovima, ne primjenjuje se odredba čl. 80.b OZ-a 17 koja se isključivo odnosi na postupke ovrhe na nekretnini ovršenika radi prisilnog ostvarenja novčane tražbine ovrhovoditelja, budući da je u navedenoj odredbi jasno navedeno da će sud odbiti odnosno da može odbiti samo "prijedlog za ovrhu na nekretnini" podnesen radi prisilnog ostvarenja novčane tražbine.²¹³

4.5. Stambeno zbrinjavanje ovršenika

Pravni položaj ovršenika i trećih osoba nakon prodaje nekretnine reguliran je odredbama čl. 127. OZ-a 17.²¹⁴ Pored toga, odredbama čl. 131.a, 131.b i 131.c koje uređuju institut stambenog zbrinjavanja ovršenika dodane su u Zakon Novelom OZ-a iz 2017. Ove odredbe primjenjuju se na postupke u tijeku bez obzira na to kada su pokrenuti i po kojem zakonu bi se trebali dovršiti. Navedeno proizlazi iz odredbe čl. 44. st. 3. prijelaznih i završnih odredbi posljednje novele. Iz sadržaja odredaba čl. 131.a, 131.b i 131.c Novele OZ-a iz 2017., proizlazi da je zakonodavac prilikom donošenja ovih odredaba imao u vidu tešku gospodarsku situaciju i sve veći broj ovršnih postupaka na nekretninama.

Tako svaki ovršenik koji nema u vlasništvu drugu nekretninu za zadovoljenje osnovnih stambenih potreba, koji je u nekretnini koja je prodana stanovao prije pokretanja ovršnog postupka i koji je dobrovoljno predao nekretninu kupcu ima pravo na novčanu naknadu za troškove stambenog zbrinjavanja iz sredstava državnog proračuna.

Zakon nije definirao što podrazumijeva pod pravnim standardom osnovne stambene potrebe, ali prilikom tumačenja ovog standarda sud treba poći od predmnijeve sadržane u odredbi čl. 75. st. 5. Novele OZ-a iz 2017. o jedinoj nekretnini.

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, a uz zahtjev ovršenik je dužan priložiti rješenje o ovrsi kojim je određena ovrha na nekretnini te dokaz o sklopljenom ugovoru o najmu nekretnine za stambeno

²¹³ Tako i u rješenju Županijskog suda u Splitu, posl. br. Gž Ovr-1400/17 od 13. rujna 2018., <https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba808d6444&q=>, stanje od 10. ožujka 2020.

²¹⁴ Tako je odredbom čl. 127. OZ-a 17 propisano da prodajom nekretnine ovršenik gubi pravo posjeda nekretnine i dužan ju je predati kupcu odmah nakon dostave zaključka o predaji nekretnine kupcu, ako zakonom ili u sporazumu s kupcem nije drugačije određeno.

zbrinjavanje. O podnošenju zahtjeva za priznavanje prava na novčanu naknadu za troškove stambenog zbrinjavanja centar za socijalnu skrb dužan je bez odgode obavijestiti sud koji je donio rješenje o ovrsi. Sud je dužan zaključak o predaji nekretnine kupcu dostaviti centru za socijalnu skrb koji mu je dostavio obavijest. Ako je ovršenik 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 centar za socijalnu skrb dostavio obavijest dužan je 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, a o priznavanju prava na novčanu naknadu za troškove stambenog zbrinjavanja odlučuje centar za socijalnu skrb prema propisima o socijalnoj skrbi.

Prema odredbi čl. 131.b. OZ-a 17 korisnik kojem je priznato pravo na novčanu naknadu za troškove stambenog zbrinjavanja dužan je centru za socijalnu skrb 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.

Iznimno, ako ovršenik iz čl. 131.a OZ-a 17 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 prava iz čl. 131.a st. 1. ovoga Zakona, može ostvariti pravo na socijalnu uslugu privremenog smještaja u kriznim situacijama. Privremeni smještaj u kriznim situacijama prema čl. 89. Zakona o socijalnoj skrbi²¹⁵ priznaje se djetetu koje se zatekne bez nadzora roditelja ili u skitnji, odrasloj osobi koja se zatekne izvan mjesta prebivališta ili boravišta, odnosno nema prebivališta ili boravišta i nije u stanju brinuti se o sebi, beskućniku, trudnici ili roditelju s djetetom do godine dana života djeteta, djeci i odraslim osobama – žrtvama obiteljskog nasilja i žrtvama trgovanja ljudima, odraslim osobama kojima je ugrožen život, zdravlje i sigurnost uslijed bolesti, nemoći, ovisnosti ili socijalne isključenosti. Takav smještaj može trajati do šest mjeseci, a iznimno do godinu dana.

Odredbe kojima je regulirano stambeno zbrinjavanje ovršenika koji je radi naplate novčane tražbine dužan iseliti iz nekretnine i njegovo pravo na novčanu naknadu za troškove stambenog

²¹⁵ Zakon o socijalnoj skrbi (Narodne novine, br. 157/13, 152/14, 99/15, 52/16, 16/17, 130/17, 98/19).

zbrinjavanja, ne bi trebale u praksi biti argument odbijanja prijedloga za odgodu ovrhe, poistovjećujući ovo pravo ovršenika kao razlog više za ocjenu da provedbom ovrhe ovršenik neće pretrpjeti teško nadoknadivu štetu.²¹⁶

U postupcima ovrhe radi diobe stvari, ne primjenjuju se odredbe o stambenom zbrinjavanju ovršenika propisane odredbama čl. 131.a, 131.b i 131.c OZ-a 17, budući da se radi o posebnoj vrsti ovršnog postupka u kojem ovrhovoditelj nema poziciju vjerovnika, a ovršenik poziciju dužnika jer njihova procesna pozicija ovisi o tome koja će od stranaka pokrenuti ovršni postupak radi diobe zajedničke stvari.²¹⁷

4.6. Zaštita prava na dom u ovršnom postupku

Novelom OZ-a iz 2017. osobito je ojačana pravna zaštita nekretnine koja je smatra domom ovršenika fizičke osobe.

Pravo na dom u ovršnom postupku štiti se u stadiju određivanja ovrhe uvođenjem predmnjeve o nekretnini nužnoj za zadovoljenje osnovnih životnih potreba ovršenika i osoba koje je po zakonu dužan uzdržavati²¹⁸ te propisivanjem posebnih uvjeta za određivanje ovrhe na nekretnini²¹⁹ (vrijednosni kriterij i kriterij razmjernosti odnosno pravične ravnoteže između interesa ovršenika i interesa ovrhovoditelja) koja se primjenjuju pri donošenju rješenja o ovrši na nekretnini ovršenika, dok u stadiju provedbe ovrhe primjenom pravila o odgode ovrhe na prijedlog ovršenika²²⁰ i odgodi iseljenja kao i kroz mogućnost ostvarenja stambenog zbrinjavanja ovršenika²²¹ koji je dužan iseliti iz nekretnine prodane u ovršnom postupku.

Pored toga, Ovršni zakon sadrži posebno pravila o nekretninama koje ne mogu biti predmet ovrhe, o izuzimanju ovrhe nekretnine za koje je posebnim zakonom određeno da se na njima ne može provesti ovrha²²² te ograničenju više sredstava ili više predmeta ovrhe na prijedlog

²¹⁶ Takav pravni stav iznesen je u rješenju Županijskog suda u Bjelovaru, posl. br. Gž Ovr-353/18 od 8. ožujka 2019., interna baza sudske prakse SupraNova(RH).

²¹⁷ Rješenje Županijskog suda u Varaždinu, posl. br. Gž Ovr-1138/18 od 7. svibnja 2019., interna baza sudske prakse SupraNova(RH).

²¹⁸ Čl. 75. st. 5. OZ-a 17.

²¹⁹ Čl. 80.b OZ-a 17.

²²⁰ Čl. 65. OZ-a 17.

²²¹ Čl. 131.a OZ-a 17.

²²² Čl. 91. st. 1. i 2. OZ-a 17.

ovršenika²²³ ako su dovoljni za ostvarenje ili osiguranje tražbine čijom primjenom bi mogao ostvariti zaštitu prava na dom.

Do uvođenja prodaje putem elektroničke javne dražbe neki sudovi su primjenom odredbe o zaštiti dostojanstva ovršenika odbijali odrediti ovrhu na nekretnina zbog očitog nesrazmjera visine tražbine koja se prisilno ostvaruje i vrijednosti nekretnine,²²⁴ a neki su to činili sve do stupanja na snagu Novele OZ-a iz 2017.²²⁵

Iako je posljednjom novelom ojačana pravna zaštita nekretnine koja je smatra domom ovršenika fizičke osobe, njome su ujedno u ovrsi na nekretnini uvedeni novi pravni standardi koji su već doveli do niza novih nedoumica u njihovoj primjeni, a što je u konačnici rezultiralo različitim sudskom praksom i sve češćim pozivanjem ovršenika na pravo na dom.

Pravo na dom jedno je od temeljenih prava čija zaštita je zajamčena Konvencijom i Ustavom Republike Hrvatske.²²⁶

Ustav u čl. 34. st. 1. propisuje da je dom nepovrediv, i time ga stavlja pod posebnu zaštitu.

Određivanjem da je dom nepovrediv htjelo se naglasiti da nitko nema pravo, pa niti državna tijela, ući u nečiji dom bez odgovarajućeg sudskog naloga.²²⁷ Sadržaj i domet tog prava u vrijeme do ratifikacije Konvencije imao je značenje prvenstveno u kaznenim postupcima. Kad se govori o pravu na dom, ne smije se zanemariti da se prema odredbi čl. 16. Ustava ustavne slobode i prava mogu ograničiti samo zakonom da bi se zaštitila sloboda i prava drugih ljudi te

²²³ Čl. 5. st. 2. OZ-a 17.

²²⁴ Rješenje Županijskog suda u Osijeku, posl.br. GŽ-2443/09 od 10. rujna 2009., <https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba80577ef1&q=>, stanje od 15. ožujka 2020.

²²⁵ Rješenje Županijskog suda u Osijeku, posl.br. GŽ-570/16 od 3. lipnja 2016., interna baza sudske prakse SupraNova(RH).

²²⁶ Ustav Republike Hrvatske (Narodne Novine, br. 56/90, 135/97, 8/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 5/14), dalje u tekstu: Ustav. Redakcijski pročišćeni tekst Ustava koji je izrađen u skladu s Izvješćem Ustavnog suda br. U-X-1435/2011 od 23. ožujka 2011., dostupan je na <http://www.usud.hr/>.

²²⁷ Prof. Smerdel ističe: Ustav u čl. 34. sadrži tradicionalno i visoko moralno načelo: „ Dom je nepovrediv“. Bez pristanka nositelja prava nitko ne može ući u nečiji stan, kuću ili bilo koji objekt koji se može smatrati domom, to jest prebivalištem ili trajnim boravištem. Kao takvo, to jamstvo više spada u „ stare pravice“ slobodnih ljudi iz doma feudalizma, a ne u vrijeme sveopćeg državnog nadzora u kojem živimo. Potrebe kaznenog, ali i niza pravnih postupaka, naime, redovito zahtijevaju da se stan pretraži, oduzmu pojedini predmeti, pa čak i da policija, bez ikakvog naloga, i ne pitajući za odobrenje, neposredno odluči ući u nečiji dom. Policija će također asistirati drugim službama koje su građani dužni pustiti u svoje domove, na temelju komunalnih i drugih propisa, uključujući dimnjačare, radnike plinare, opskrbe električnom strujom, vatrogasce, djelatnike vodoopskrbe. Potrebno je stoga pojasniti što danas znači to pravo.“ Branko Smerdel, Ustavno uređenje europske Hrvatske, Narodne novine, Zagreb, 2013., str. 317. i 318., prema Marković, Sandra, Stajališta Ustavnog suda Republike Hrvatske o ustavnim i konvencijskim jamstvima zaštite prava na dom u smislu čl. 34. Ustava, u: Barbić, J. (ur.), Pravo na dom, HAZU, Zagreb, 2016., str. 59.

pravni poredak, javni moral i zdravlje, a svako ograničenje mora biti razmjerno naravi potrebe za ograničenjem u svakom pojedinom slučaju.

Relativno oskudno određenje prava na dom prema čl. 34. st.1. Ustava, utjecalo je na Ustavni sud da razvije određena pravna shvaćanja o tom pravu²²⁸ u povodu ustavnih tužbi podnositelja u ostvarivanju tog prava te je tijekom vremena proširen i protumačen bitno drugačije od početne zaštite.²²⁹

Pravo na dom zaštićeno je čl. 8. Konvencije prema kojoj odredbi svatko ima pravo na poštovanje svoga privatnog i obiteljskog života, doma i dopisivanja (st. 1.), a javna vlast se neće miješati u ostvarivanje tog prava, osim u skladu sa zakonom i ako je u demokratskom društvu nužno radi interesa državne sigurnosti, javnog reda i mira, ili gospodarske dobrobiti zemlje, te radi sprečavanja nereda ili zločina, radi zaštite zdravlja ili morala ili radi zaštite prava i sloboda drugih(st. 2.).

Konvencija, Ustav, OZ i ZV ne daju definiciju pojma dom. To znači da će sud u svakom pojedinom predmetu u kojem se pojavi pitanje prava na poštivanje doma i povrede toga prava, prvo morati dati odgovor na činjenično pitanje²³⁰ radi li se u konkretnom predmetu o domu li ne, te ako utvrdi da se radi o domu, utvrđivat će je li došlo do njegove povrede.

Pravo na poštivanje doma prema čl. 8. Konvencije²³¹, ne treba miješati s pojmom nekretnine u domaćem pravu, niti pojam doma ovršenika treba kvalificirati zahtjevom vlasništva, stanovanja i nužnosti tog stanovanja, već se pojam doma valja tumačiti u svjetlu konvencijskog prava i smjerom prakse Europskog suda za ljudska prava, dakle tumačiti dinamički tražeći faktičnu, dostatnu i trajnu vezu s prostorom, pri čemu nije odlučno je li tuženik (posjednik) osoba koja koristi nekretninu na temelju valjane pravne osnove ili bez pravne osnove.

²²⁸ Maganić, Aleksandra, Praksa europskog suda za ljudska prava i pravo na dom, u: Barbić, J. (ur.) Pravo na dom, HAZU, Zagreb, 2016., str. 21.

²²⁹ Više kod Marković, op.cit. (bilj. 227), str. 55.-81.

²³⁰ Pitanje je li nešto dom ili nije činjenično je pitanje. Kontrec, Damir, Pravo na dom u praksi redovnih sudova u Republici Hrvatskoj (parnični postupak), rad objavljen u Barbić, J. (ur.), Pravo na dom, HAZU, Zagreb, 2016., str. 88.

²³¹ Mihelčić, Gabrijela; Marochini, Maša, Reforma ovrhe na nekretnini u hrvatskom pravu u svjetlu konvencijskog prava, Zbornik radova Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse, br. 12, Mostar, 2014., str. 213.

Prema tome, kada je u predmetu istaknut prigovor povrede prava na dom, sud mora, da bi utvrdio je li došlo do povrede prava na dom iz čl. 8. Konvencije, provesti test razmjernosti koji se sastoji od postavljanja tri eliminacijska pitanja i davanja odgovora na ta pitanja.

U skladu s tim potrebno je utvrditi je li miješanje u pravo na dom 1) propisano zakonom, 2) poduzeto radi zaštite nekog od legitimnih cilja i 3) nužno u demokratskom društvu. Negativan odgovor na bilo koje od tih pitanja znači da je došlo do povrede prava na dom iz čl. 8. Konvencije.

Iz odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske²³² i ESLJP²³³ proizlazi da je dužnost redovnih (parničnih) sudova primijeniti test razmjernosti pri odlučivanju o iseljenu neovlaštenih stanara, kad je istaknut prigovor poštovanja prava na dom.

Dakle, prigovor poštovanja doma može se istaknuti u parničnom postupku, a ne u ovršnom postupku, pa bi test razmjernosti bio dužan provesti nadležni sud pred kojim se taj postupak vodi.²³⁴

4.7. Pravo na dom i test razmjernosti u odlukama domaćih sudova i u odlukama Europskog suda za ljudska prava

Vezujući učinak presuda ESLJP-a, a osobito presuda koje su donesene u predmetima protiv Republike Hrvatske utjecale su na to da se u ovršnim postupcima koji se vode pred domaćim sudovima vezanima za ovrhu na nekretnini ovršenici sve češće pozivaju na zaštitu doma kao ustavnog i konvencijskog prava, a što se odrazilo na sudsku praksu²³⁵ domaćih sudova.

²³² Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, broj: U-III-2073/10 od 4. ožujka 2014., [https://sljeme.usud.hr/Usud/Praksaw.nsf/37D27B17E2568245C1257C9F002F5A1B/\\$FILE/U-III-2073-2010.pdf](https://sljeme.usud.hr/Usud/Praksaw.nsf/37D27B17E2568245C1257C9F002F5A1B/$FILE/U-III-2073-2010.pdf), stanje od 15. ožujka 2020.

²³³ Bjedov protiv Hrvatske, zahtjev broj 42150/09, presuda od 29. svibnja 2012., „Stoga ovlast za provedbu testa razmjernosti ima sud koji vodi redovan građanski postupak.“ <http://ceref.eakademija.com/images/presude/385-BJEDOV-PROTIV-HRVATSKE.pdf>, stanje od 15. ožujka 2020.

²³⁴ U tom smislu na sastanku predsjednika Građanskog odjela Vrhovnog suda Republike Hrvatske s predsjednicima građanskih odjela Županijskih sudova održanog u Šibeniku 16. i 17. rujna 2015., donijet je zaključak da pretpostavku za odlučivanje o prigovoru tuženika o pravu na poštovanje doma u parničnim postupcima pokrenutim tužbama s vindikacijskim zahtjevima predstavlja isticanje takvog prigovora koji može biti sadržan u činjeničnim navodima tuženika kojim se suština prigovora prava na dom može i opisno isticati u smislu navođenja činjenica koje se odnose na trajnost i neposrednost veze, dakle i bez izričitog pozivanja na čl. 8. Konvencije. Zaključci sa sastanaka predmet sudske uprave Vrhovnog suda Republike Hrvatske br. Su-IV-246/15 od 17. rujna 2015., <http://www.vsrh.hr/custompages/static/HRV/files/PravnaShvacanja-Zakljucci/GO-zakljucci/VS RH GO 2015 Su 246-2015 2015-09-17 zakljucci.pdf>, stanje od 10. ožujka 2020.

²³⁵ „Sudovi se u obrazloženju svojih odluka (pa i odluke o trošku) mogu pozivati na presude ESLJP-a, ako smatraju da one odgovaraju okolnosti konkretnog slučaja te da su one u tom slučaju primjenjive“. Maganić, Aleksandra, Vezujući učinak presuda Europskog suda za ljudska prava, u: Barbić, J. (ur.), Europska budućnost hrvatskoga građanskog pravosuđa, Hrvatska akademija znanosti i umjetnosti, Zagreb, 2018., str. 14.

Analizirajući odluke županijskih sudova koji su kao drugostupanjski sudovi odlučivali o žalbama protiv rješenja o ovrsi i rješenja kojima je odbijen ovršenikov prijedlog za odgodu ovrhe, u ovršnim postupcima u kojima je ovrha određena na temelju ovršnih isprava donesenih u parnicama vođenima radi iseljenja ili predaje nekretnine u posjed može se zaključiti da je sudska praksa jednoznačna. U takvim vrstama ovršnih postupaka drugostupanjski sudovi u obrazloženjima odluka navode da je ovršenik žalbeni navod da mu je povrijeđeno pravo na dom trebao isticati u parničnom postupku koji je prethodio ovršnom te da je takav prigovor već prethodno bio raspravljen u parničnom postupku.

Iz obrazloženja odluke Županijskog suda u Šibeniku²³⁶ proizlazi da je sud zaključio da nije osnovan prigovor ovršenice koji se tiče njezinog prava na dom u smislu čl. 8. Konvencije i čl. 34. i 16. Ustava, radi ocjene je li miješanje (iseljenje) nužno i potrebno obzirom na sve okolnosti slučaja, jer je raspravljen tijekom parničnog postupka koji je prethodio ovom ovršnom postupku, te je utvrđeno da pravo vlasništva tužitelja da useli u stan u svom vlasništvu preteže nad pravom tužene (kao korisnice toga stana) na dom, te da preseljenjem u drugi, po svojim karakteristikama za ovršenicu odgovarajući stan te korištenjem tog zamjenskog stana u statusu zaštićenog najmoprimca, njezino pravo na dom ni na koji način neće biti ugroženo.

Isto tako i Županijski sud u Puli-Pola u odlukama²³⁷ zauzima pravno shvaćanje da ovršenik prigovor prava na dom ne može s uspjehom isticati u ovom ovršnom postupku koji se vodi radi ispražnjena i predaje nekretnine, sukladno čl. 256. OZ-a, jer se radi o prigovoru koji se, prema ocjeni tog suda, može isticati samo u parničnom postupku iz kojeg potječe ovršna isprava kojom se nalaže predaja predmetne nekretnine u posjed.

Pravna shvaćanja drugostupanjskih sudova ujednačena su i u predmetima u kojima su ovršenici prigovore da im je povrijeđeno pravo na dom isticali u ovršnim postupcima u kojima je ovrha određena na nekretninama radi naplate novčanih tražbina na temelju ovršnih isprava kojima je ovrhovoditelj stekao dobrovoljno založno pravo na nekretnini koja je predmet ovrhe.

Jedno od tih pravih shvaćanja²³⁸ je da se ovršenik ne može s uspjehom pozivati na pravo na dom: “budući da je ugovaranjem založnog prava na nekretnini, svjesno raspolagao svojim vlasničkim pravom na toj nekretnini koristeći ga kao instrument osiguranja ugovorenog

²³⁶ Rješenje Županijskog suda u Šibeniku posl. br. Gž Ovr-130/18 od 7. lipnja 2018., <https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba808828b5&q>, stanje od 20. ožujka 2020.

²³⁷ Rješenja Županijskog suda u Puli-Pola posl. br. Gž Ovr-449/18 i posl. br. Gž Ovr-450/18 od 29. kolovoza 2018., interna baza sudske prakse SupraNova(RH).

²³⁸ Rješenje Županijskog suda u Zagrebu, posl. br. Gž Ovr-2482/18 od 28. kolovoza 2018., interna baza sudske prakse SupraNova(RH).

kredita, sa svim pravnim posljedicama takvog raspolaganja pa tako i sa izričitim pristankom da u slučaju neisplate kredita ovrhovoditelj kao vjerovnik naplati nepodmireni dug iz vrijednosti založenih nekretnina.

Navedeno pravno shvaćanje izneseno je i u odluci ESLJP-a od 20. rujna 2016. o nedopuštenosti zahtjeva br. 2545/2014 u predmetu Nikola Frlan protiv Republike Hrvatske: “Podnositelj je dobrovoljno koristio svoj dom kao instrument osiguranja kredita. Na taj način podnositelj je pristao da, u slučaju neisplate, vjerovnik može naplatiti dug prodajom njegove kuće.”

Identično shvaćanje zauzima u svojoj odluci i Ustavni sud RH²³⁹: „Ustavni sud primjećuje da su podnositelji dobrovoljno koristili predmetnu nekretninu kao instrument osiguranja kredita te su na taj način izričito pristali da banka svoju tražbinu može namiriti prodajom založene nekretnine. Iz provedenog postupka ne proizlazi da bi podnositelji pred redovnim sudovima pokrenuli postupak radi ispitivanja ugovora o kreditu na temelju kojega je doneseno rješenje o ovrsi pa se može zaključiti da su slobodno sklopili taj ugovor i pristali da se kredit osigura njihovom nekretninom kao instrumentom osiguranja te da su bili svjesni mogućnosti pokretanja ovršnog postupka ukoliko taj kredit ne otplate(usporedi s predmetima ESLJP-a Vrzic protiv Hrvatske, naprijed citirano, §§ 68. i Frlan protiv Hrvatske, br. 2545/14, § 32. i 33., odluka od 20. rujna 2016.).“

Kad je u pitanju odlučivanje o ovršenikovom prigovoru povrede prava na dom u ovršnim postupcima koji se vode na nekretninama na temelju ovršnih isprava koje glase na ispunjenje novčane tražbine pravna shvaćanja županijskih sudova se razlikuju. U navedenim postupcima sudovi u pravilu otklanjaju prigovore ovršenika pozivajući se na kriterij pravične ravnoteže između interesa ovršenika i interesa ovrhovoditelja.

Analizirajući odluke županijskih sudova proizlazi da su ti sudovi primjenjivali kriterij pravične ravnoteže između interesa ovršenika i interesa ovrhovoditelja ne samo u ovršnim postupcima pokrenutim nakon stupanja na snagu Novele OZ-a iz 2017. kojom je u Zakon unesen kriterij pravične ravnoteže interesa ovršenika i interesa ovrhovoditelja, kao jedan od posebnih uvjeta za određivanje ovrhe na nekretnini, već i u odlukama²⁴⁰ koju su pokrenuti

²³⁹ Ustavni sud Republike Hrvatske, odluka broj U-III-2930/19 od 14. studenoga 2019., [https://sljeme.usud.hr/Usud/Praksaw.nsf/C12570D30061CE54C12584B20048522F/\\$FILE/U-III-2930-2019.pdf](https://sljeme.usud.hr/Usud/Praksaw.nsf/C12570D30061CE54C12584B20048522F/$FILE/U-III-2930-2019.pdf) stanje od 20. ožujka 2020.

²⁴⁰ Rješenja Županijskog sud u Zagrebu posl. br. Gž Ovr-3379/17 od 19. travnja 2018. i posl. br. Gž Ovr-3027/17 od 5. lipnja 2018. te Županijskog suda u Rijeci posl. br. Gž Ovr-984/17 od 28. kolovoza 2018., interna baza sudske prakse SupraNova(RH).

prije stupanja na snagu te novele unatoč tome što prijelaznim i završnim odredbama nije propisano da će se odredba čl. 80.b. Novele OZ-a iz 2017. primjenjivati na postupke koji su pokrenuti prije stupanja na snagu tog Zakona.

U praksi je izraženo i suprotno shvaćanje: “U odnosu na žalbeni navod ovršenice kako joj je povrijeđeno pravo na dom zajamčeno čl. 8. Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda (Narodne novine – Međunarodni ugovori, broj 18/97, 6/99, 8/99, 14/02, 13/03, 9/05, 1/06 i 2/10) istaći je kako taj žalbeni navod nije osnovan jer je čl. 20. Zakona o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona (Narodne novine, broj 73/17) regulirano pitanje stambenog zbrinjavanja ovršenika, a koja odredba se sukladno čl. 44. st. 2. alineja 2. istog Zakona primjenjuje na postupke u tijeku bez obzira na to kada su pokrenuti i po kojem zakonu bi se trebali dovršavati. Radi izloženog nije utemeljen prigovor ovršenice da bi joj provedbom ovrhe bilo povrijeđeno pravo na dom.”²⁴¹

S navedenim shvaćanjem se ne slažemo budući da se odredbe koje uređuju institut stambenog zbrinjavanja ovršenika putem isplate novčane naknade za troškove smještaja, a podredno i davanja na korištenje nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske bez naknade, ne smiju tumačiti i primjenjivati na način da njima nadomješta pravo na dom.

S obzirom na postojanje suprotnih pravnih shvaćanja u odlukama županijskih sudova u svezi žalbenih navoda ovršenika da im je određivanjem ovrhe na nekretnini na temelju ovršne isprave koje glase na ispunjenje novčanih tražbina povrijeđeno pravo na dom, za očekivati je da će to pitanje biti postavljeno u reviziji po dopuštenju.

Odlučujući o izvanrednoj reviziji izjavljenoj protiv rješenja drugostupanjskog suda kojim je odbijena žalba i potvrđeno prvostupanjsko rješenje kojim je odbijen prijedlog za odgodu ovrhe, VSRH²⁴² odbacio je reviziju kao nedopuštenu jer pitanja koja je ovršenik postavio nisu bila usmjerena na pitanje odgode konkretne ovrhe, već općenito na pitanje dopuštenosti ovrhe na nekretnini koja za ovršenika ima značaj doma.

U svezi provedbe testa razmjernosti u odlukama ovršnih sudova, Ustavni sud RH²⁴³ izrazio je jasno shvaćanje da: “ne vidi zbog kojih je razloga ovršni sud posegnuo za testom nužnosti u

²⁴¹ Rješenje Županijskog suda u Zadru posl. br. Gž Ovr-387/18 od 11. rujna 2018., interna baza sudske prakse SupraNova(RH).

²⁴² Rješenje VSRH posl.br. Rev-1201/15 od 4. travnja 2017., <https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba8074623d&q=>, stanje od 3. ožujka 2020.

²⁴³ Rješenje Ustavnog suda Republike Hrvatske broj U-III-2551/2015, U-III-2852/2015 i U-III-2853/2015 od 7. srpnja 2015.,

demokratskom društvu da bi ispitao prigovor podnositelja o navodnim povredama njihova prava na dom. Naime, nekretnina u odnosu na koju su podnositelji podnijeli "prigovor trećih osoba" već je godinama predmet ovrhe, a u ovršnom su postupku već provedene sve ovršne radnje propisane čl. 75. OvrZ-a/96 (preostala je samo njezina predaja u posjed novom vlasniku, privatnoj fizičkoj osobi), pri čemu je ovršenik njihov otac odnosno djed, koji je kao bivši vlasnik te nekretnine zasnovao na njoj založno pravo, što znači: svjesno disponirao svojim vlasništvom na toj nekretnini, sa svim pravnim i faktičnim posljedicama koje su za njega osobno i za članove njegove obitelji poslije toga nastupile (v. točke 4. i 12. obrazloženja ovog rješenja). Ustavni sud ne vidi ni osnove koje bi upućivale na to da je ovršni sud bio nadležan za meritornu ocjenu o neosnovanosti prigovora podnositelja (v. rješenje VSRH br. Rev 1430/09-2 od 11. studenoga 2009.)“

Kad se uzmu u obzir predmeti (odluke) ESPLJP-a protiv Republike Hrvatske koje se odnose na povredu prava na dom, one se mogu podijeliti s obzirom na više kriterija. Jedan kriterij je vrijeme u kojem su odluke donesene, drugi kriterij je pravni status podnositelja zahtjeva i je li utvrđena povreda prava na dom te je li povreda utvrđena u parničnom ili ovršnom postupku.

U predmetu Paulić protiv Hrvatske²⁴⁴ utvrđena je povreda prava na dom prema čl. 8. Konvencije jer je sud naložio podnositelju zahtjeva iseljenje iz njegova doma, a da nije utvrdio razmjernost te mjere te time podnositelju nije pružio odgovarajuću proceduralnu zaštitu. I u predmetima Orlić²⁴⁵ protiv Hrvatske, Bjedov protiv Hrvatske²⁴⁶, Brezec protiv Hrvatske²⁴⁷, Lemo i dr. protiv Hrvatske²⁴⁸, Škrčić protiv Hrvatske²⁴⁹, Tijardović protiv Hrvatske²⁵⁰, u kojima

<https://sljeme.usud.hr/usud/praksaw.nsf/fOdluka.xsp?action=openDocument&documentId=C12570D30061CE54C1257E7B0043545A>, stanje od 26. veljače 2020.

²⁴⁴ Paulić protiv Hrvatske, zahtjev broj 3572/06, presuda od 22. listopada 2009., <https://sljeme.usud.hr/usud/prakES.nsf/Praksa/38A4300E1E2DAE7BC12576590058372E?OpenDocument>, stanje od 3. ožujka 2020.

²⁴⁵ Orlić protiv Hrvatske, zahtjev broj 48833/07, presuda od 21. lipnja 2011., <https://uredzastupnika.gov.hr/UserDocsImages//arhiva//ORLIC.pdf>, stanje od 3. ožujka 2020.

²⁴⁶ Bjedov protiv Hrvatske, zahtjev broj 42150/09, presuda od 29. svibnja 2012., op.cit. <http://cref.eakademija.com/images/presude/385-BJEDOV-PROTIV-HRVATSKE.pdf>, stanje od 3. ožujka 2020.

²⁴⁷ Brezec protiv Hrvatske, zahtjev broj 7177/10, presuda od 18. srpnja 2013., <https://uredzastupnika.gov.hr/UserDocsImages//arhiva//BREZEC,%20presuda.pdf>, stanje od 3. ožujka 2020.

²⁴⁸ Lemo i dr. protiv Hrvatske, zahtjev broj 3925/10, 3955/10, 3974/10, 4009/10, 4954/10, 4128/10, 4132/10 i 4133/10, presuda od 10. srpnja 2014., http://stanarskopravo.com/images/LEMO_i_dr._prijevod_presude_final.pdf, stanje od 3. ožujka 2020.

²⁴⁹ Škrčić protiv Hrvatske, zahtjev broj 64982/12, presuda od 5. prosinca 2013., <https://uredzastupnika.gov.hr/UserDocsImages//arhiva//ŠKRTIĆ,%20presuda.pdf>, stanje od 3. ožujka 2020.

²⁵⁰ Tijardović protiv Hrvatske, zahtjev broj 38906/13, presuda od 19. lipnja 2014., <https://uredzastupnika.gov.hr/UserDocsImages//dokumenti/Presude%20i%20odluke//TIJARDOVIĆ,%20presuda.pdf>, stanje od 3. ožujka 2020.

su se razlikovali pravni statusi podnositelja zahtjeva, ESLJP je utvrdio povredu prava na dom. Pritom je zauzeto shvaćanje da time što domaći sudovi nisu utvrđivali razmjernost mjere iseljenja, nisu podnositeljima zahtjeva pružili odgovarajuću postupovnu zaštitu unatoč činjenici što su podnositelji zahtjeva bili bez pravne osnove u posjedu prostora u kojima su prebivali pa su im sudovi naložili iseljenje.

Jedan od predmeta koji se odnosi na ovršni postupak, a u kojem nije utvrđena povreda prava je predmet Vrzić protiv Hrvatske.²⁵¹ U tom predmetu podnositelji zahtjeva tvrdili su da im je Republika Hrvatska povrijedila pravo vlasništva time što im je kuća prodana u ovršnom postupku za trećinu vrijednosti, odnosno da je njihovo pravo na dom povrijeđeno time što je prvostupanjski sud naložio iseljenje iz njihove kuće koja je bila predmet ovrhe.

ESLJP je utvrdio da je miješanje države u pravo na dom podnositelja zahtjeva bilo legitimno jer je ono usmjereno na zaštitu kupca (ovrhovoditelja) koji raspolaže ovršnom ispravom. Odlučujući o tome je li miješanje države bilo razmjerno, Sud je istaknuo da postoji bitna razlika između predmeta Vrzić protiv Hrvatske i drugih presuda protiv Hrvatske u kojima je utvrđena povreda prava na dom. Ono što je zajedničko svim ranijim presudama jest okolnost da se u ranijim presudama radilo o osobama koje su se pozivale na povredu prava na dom, iako su živjele u stanovima bez valjane pravne osnove, jest da se u pravilu radilo o stanovima u društvenom vlasništvu nad kojima nije postojao privatni interes i te osobe nisu potpisale nikakav sporazum kojim su riskirali gubitak doma (predmeti Paulić, Čostić, Orlić, Bjedov, Brežec), dok se u predmetu Vrzić protiv Hrvatske spor vodio između fizičke osobe i banke, a podnositelji zahtjeva su s ovrhovoditeljem sklopili ugovor koji je izričito predviđao prodaju kuće ako podnositelji ne vrate svoj dug, dakle, podnositelji su dobrovoljno pristali platiti dug, više od 250.000,00 EUR, kao i na rizik da dug neće moći vratiti zbog čega Sud nije utvrdio povredu prava na dom podnositelja.

U predmetu Frlan protiv Hrvatske²⁵² također nije utvrđena povreda prava na dom. Sud je zauzeo pravno shvaćanje da je podnositelj, koji je u tom predmetu prigovarao da je isplata njegova duga bila izvršena prodajom doma, dobrovoljno koristio svoj dom kao instrument osiguranja kredita i na taj način pristao da, u slučaju neisplate, vjerovnik može naplatiti dug prodajom njegove kuće. S obzirom na činjenicu da podnositelj zahtjeva nije pokrenuo

²⁵¹ Vrzić protiv Hrvatske, zahtjev broj 43777/13, presuda od 12. listopada 2016., <https://uredzastupnika.gov.hr/UserDocsImages//dokumenti/Presude%20i%20odluke//Vrzić%20presuda.pdf>, stanje od 3. ožujka 2020.

²⁵² Frlan protiv Hrvatske, zahtjev broj 2545/14, presuda od 20. rujna 2016., <https://uredzastupnika.gov.hr/UserDocsImages//dokumenti/Presude%20i%20odluke/Frlan,%20odluka.pdf>.

odgovarajuće postupke radi ispitivanja ugovora o kreditu pred nacionalnim sudovima, podrazumijeva se da je slobodno ušao u sporazum o kojem je riječ te da je slobodno ugovorio da se kredit može osigurati kućom kao instrumentom osiguranja zbog čega je morao biti svjestan da će kuća biti prodana radi isplate nepodmirenih dugovanja, ako ih ne otplati.

Iako se postupak u predmetu *Mindek protiv Hrvatske*²⁵³ vodio oko kršenja prava vlasništva zaštićenog čl. 1. Protokola I uz Konvenciju, njime je problematizirano načelo razmjernosti te je ESLJP proširio tumačenje pojma dom. U tom predmetu sud je zauzeo pravno shvaćanje da se autonomni koncept doma na koji se odnosi članak 8. Konvencije ne smije tumačiti usko, a hoće li neko mjesto predstavljati dom ovisi o konkretnim činjeničnim okolnostima, odnosno postojanu dostatnih i kontinuiranih veza sa specifičnim mjestom, da se prema ustaljenoj praksi ESLJP zaštita prava na dom pruža i za nekretnine u kojima podnositelji ne žive kontinuirano, uključivo i za vikendice, da su u tom konkretnom slučaju veze podnositelja i predmetne nekretnine dostane i kontinuirane neovisno o tome što on živi u Njemačkoj i da iseljenje iz doma može biti provedeno i u odsutnosti, pa činjenica da podnositelj i supruga nisu živjeli u Hrvatskoj nego su predmetnu nekretninu koristili za boravak u Hrvatskoj tijekom ljetnih mjeseci nije odlučna okolnost.

Prema pravnom shvaćanju ESLJP-a cilj vođenja ovršnog postupka na nekretnini je prodaja nekretnine radi namirenja tražbine ovrhovoditelja. Kako je ovrhovoditelj bio jedini ponuđač na dražbi, nisu postojale treće osobe čija bi prava bila dovedena u pitanje za slučaj da je sud obustavio ovrhu čim je, nakon okončanja druge dražbe, podnositelj namirio glavno potraživanje s kamatama. Dapače niti sam ovrhovoditelj kao kupac u trenutku kad je ovršenik podmirio dugovanje još nije imao nikakvih financijskih davanja u tom smislu (nije položio kupovninu niti je bio u obvezi polaganja jamčevine za sudjelovanje u dražbi). ESLJP zaključuje da sve i da odluka suda da nastavi s ovrhom na ovršenikovoj nekretnini i nakon što je ovaj podmirio glavno potraživanje ovrhovoditelja i zakonsku zateznu kamatu na glavnici nije bila arbitrarna, da je u danim okolnostima konkretnog slučaja bila očito nerazumna, zbog čega nije postignuta pravična ravnoteža između cilja koji se namjeravao postići i mjere koja je poduzeta i to ponajprije zbog nesrazmjera između vrijednosti nekretnine i vrijednosti troškova ovršnog postupka radi čijeg namirenja je ovrha nastavljena, čime je povrijeđeno podnositeljevo pravo na mirno uživanje vlasništva.

²⁵³ *Mindek protiv Hrvatske*, zahtjev 6169/13, presuda od 11. rujna 2018., <https://uredzastupnika.gov.hr/UserDocsImages//dokumenti/Presude%20i%20odluke//MINDEK%20presudahrv%20final.pdf>, stanje od 4. ožujka 2020.

Odlučujući o reviziji Republike Hrvatske protiv navedene presude ESLJP²⁵⁴ je odbio zahtjev za reviziju uz prihvaćanje obrazloženja da je u danim okolnostima ovrha bila nerazumna, a da pitanje je li podnositelj zahtjeva svakodnevno živio u predmetnoj kući nije presudno za potrebe revizije prvobitne presude ESLJP, te se ne može smatrati činjenicom od "središnjeg značaja" za potrebe odlučivanja je li došlo do zlouporabe prava.

U predmetu Majski protiv Hrvatske²⁵⁵ podnositelj zahtjeva je u pisanom očitovanju dostavljenom ESLJP-u prigovorio da je duljinom vođenja ovršnog postupka povrijeđeno njegovo pravo na poštivanje doma zajamčeno čl. 8. Konvencije. ESLJP u tom predmetu "primjećuje da je ovršni postupak okončan 6. veljače 2004., dok je podnositelj zahtjeva postavio svoj novi prigovor na temelju članka 8. prvi puta 25. srpnja 2005., tj. više od šest mjeseci kasnije. Slijedi da je ovaj prigovor podnesen izvan roka i da ga treba odbaciti u skladu s člankom 35., stavicama 1. i 4. Konvencije."

Iz prakse suda razvidno je da bi se zaštita prava na dom trebala ostvarivati u sudskom postupku pred sudom koji vodi redovni građanski postupak i to u parničnom postupku. ESLJP je izričit stav izrazio u odluci Bjedov protiv Hrvatske kad je istaknuo: „ Stoga ovlast za provedbu testa razmjernosti ima sud koji vodi redovan građanski postupak.“

Primjećuje se da sud u kasnijim odlukama zastupa restriktivniji pristup u utvrđivanju konvencijskih povreda (prava vlasništva i povrede prava na dom) s tim da je posebno zanimljiva tendencija da ESLJP u obrazloženju svojih odluka poziva na svoje ranije odluke i obrazlaže zbog čega su tada povrede utvrđene, odnosno zašto ih više ne nalazi. U skladu s tim ESLJP se poziva na to da domoći sudovi nisu dužni automatski provesti test razmjernosti.²⁵⁶

5. Pravni položaj ovršenika i trećih osoba nakon prodaje nekretnine

5.1. Gubitak prava na posjed nekretnine

Prodajom nekretnine ovršenik gubi pravo posjeda nekretnine i dužan ju je predati kupcu odmah nakon dostave zaključka o predaji nekretnine kupcu, ako zakonom ili u sporazumu s

²⁵⁴ Odluka ESLJP-a o odbijanju zahtjeva za revizijom presude od 11. rujna 2018.

²⁵⁵ Majski protiv Hrvatske, zahtjev broj 33593/03, presuda od 1. lipnja 2006.

<https://uredzastupnika.gov.hr/UserDocsImages//arhiva//MAJSKI..pdf>, stanje od 3. ožujka 2020.

²⁵⁶ Maganić, Aleksandra, Praksa europskog suda za ljudska prava i pravo na dom, u: Barbić, J. (ur.) Pravo na dom, Hrvatska akademija znanosti i umjetnosti, Zagreb, 2016., str. 51.

kupcem nije drugačije određeno.²⁵⁷ Predajom u posjed nekretnine kupcu biti će završena i posljednja faza u provedbi ovršnog postupka.

5.2. Iseljenje ovršenika, najmoprimca, zakupca i drugih osoba

Prema uređenju iz odredbe čl. 128. st. 1. OZ-a iz 17 ovrhovoditelj 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, a sud će već u rješenju o ovrsi odrediti ispražnjenje i njezinu predaju nakon dostave zaključka o predaji.

Iz navedenog proizlazi da ovrhovoditelj ima mogućnost, unaprijed, prije prodaje nekretnine u prijedlogu za ovrhu zatražiti da se odredi ispražnjenje i predaja nekretnine kupcu nakon dostave zaključka o predaji nekretnine kupcu, a kupac nakon što sud donese zaključak o predaji nekretnine ima pravo predložiti da se pristupi ovrsi radi ispražnjenja i predaje nekretnine. Ta ovrha provodi se po pravilima o ovrsi ispražnjenjem i predajom nekretnine sadržanih u odredbama čl. 255.-259. OZ-a iz 17.

U ovršnom postupku ispražnjenjem i predajom nekretnine kupac ima položaj ovrhovoditelja.²⁵⁸ Radi se dakle o ex lege stečenoj legitimaciji i položaju kupca kao ovrhovoditelja u postupku radi ispražnjena i predaje nekretnine kupcu, kad kupac prijedlogom zatraži provedbu ovrhe koja je već ranije određena u povodu prijedloga ovrhovoditelja.

Osim toga, sukladno odredbi čl. 80. OZ-a iz 17 ovrha na nekretnini provodi se zabilježbom ovrhe u zemljišnoj knjizi, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.

Dakle, ispražnjenje i predaja nekretnine kupcu ne predstavlja obveznu ovršnu radnju u postupku ovrhe na nekretnini, već slijedi nakon provedenih ovršnih radnji sve u okviru odredbe čl. 128. st. 3., 4. i 5. OZ-a 17 te se provodi po pravilima OZ-a o ovrsi ispražnjenjem i predajom nekretnine te u tom postupku kupac stječe položaj ovrhovoditelja podnošenjem prijedloga za ispražnjenje i predaju u nekretnine u posjed.

Nadalje, odredbom čl. 128. st. 1. i 2. OZ-a 17 nije predviđeno da se nakon provedbe osnovnih ovršnih radnji iz čl. 80. OZ-a 17 te nakon ispražnjenja nekretnine ista može predati

²⁵⁷ Čl. 127. st. 1. OZ-a 17.

²⁵⁸ Čl. 128. st. 5. OZ-a 17.

ovrhovoditelju u posjed, osim ako ovrhovoditelj nije ujedno i kupac nekretnine a takav eventualni status ovrhovoditelj stječe u kasnijoj fazi postupka. Osim toga, da bi mu se nekretnina predala na čuvanje i prije donošenja zaključka o predaji nekretnine kupcu, ovrhovoditelj mora u ovršnom prijedlogu to predložiti u smislu čl. 129. st. 1. OZ-a 17.

Svrha ove odredbe čl. 129. st. 1. OZ-a 17 koja predviđa pravo ovrhovoditelja da sudu predloži da se ovršenik iseli i da se nekretnina preda ovrhovoditelju na čuvanje i prije donošenja zaključka o predaji nekretnine kupcu, a sud da odnosni prijedlog prihvati, samo ako ovrhovoditelj položi jamčevinu²⁵⁹ za štetu koja bi ovršeniku mogla biti prouzročena nedopuštenom prodajom nekretnine ili obustavom ovrhe iz razloga za koje je ovrhovoditelj odgovoran, s jedne strane je lakša prodaja nekretnine i postizanje veće zainteresiranosti potencijalnih kupaca, a s druge, da ovršenika potakne na podmirenje tražbine odnosno da ga spriječi u ometanju i odugovlačenju ovrhe. Ovrha radi iseljenja ovršenika i u tom slučaju provodi se primjenom odredbe čl. 256. OZ-a 17 o ovrsi ispražnjenjem i predajom nekretnine.

Ispražnjenje i predaja nekretnine provodi se tako da sudski ovršitelj udalji osobe i ukloni stvari s te nekretnine, preda nekretninu u posjed kupcu (ovrhovoditelju).²⁶⁰ Ispražnjenje i predaja nekretnine može se provesti nakon proteka roka od 8 dana od dana dostave rješenja o ovrsi ovršeniku i prije njegove pravomoćnosti.

U fazi predaje nekretnine kupcu sud može:

- postaviti ovršeniku privremenog zastupnika ako se dostava rješenja o ovrsi nije mogla uredno obaviti na posljednjoj poznatoj adresi niti na način predviđen u odredbama čl. 8. st. 1., 2. i 6. OZ-a iz 17, osobama koje ometaju provedbu ovrhe izreći novčane kazne ili odrediti pritvor iz čl. 16. OZ-a 17,²⁶¹
- zatražiti od policije i služba za socijalnu skrb svu potrebu pomoć u provedbi radnju, koji su dužni potrebnu pomoć pružiti sudu.²⁶²

²⁵⁹ Visinu jamčevine određuje sud po slobodnoj ocjeni, nakon što ovršeniku omogući da se o tome izjasni u roku od 8 dana.

²⁶⁰ Čl. 256. st. 1. OZ-a 17.

²⁶¹ Čl. 256. st. 3. OZ-a 17. Ovdje valja skrenuti pozornost na to da je u odredbi čl. 256. st. 3. OZ-a 17 došlo do redakcijske pogreške jer se navodi da bi sud mogao osobi koja ometa ovrhu odrediti pritvor, a ta mogućnost ne postoji čl. 16. st. 6. i 7. OZ-a 17 već bi taj propis valjalo tumačiti u smislu sankcije na koju se ovaj propis poziva, a to je kazna zatvora.

²⁶² Čl. 256. st. 4. OZ-a 17.

Prema izričitoj odredbi čl. 256. st. 6. OZ-a 17 ovrhovoditelj je dužan osigurati na zahtjev sudskog ovršitelja potrebnu radnu snagu i prijevozna sredstva radi provedbe ovrhe, a taj zahtjev ovrhovoditelju mora biti priopćen najkasnije osam dana prije provedbe ovrhe.

Ovdje treba imati u vidu da termin zahtjev sudskog ovršitelja da ovrhovoditelj osigura sve što je potrebno radi provedbe ovrhe i da o tom zahtjevu ovrhovoditelj mora biti obaviješten u roku najkasnije osam dana prije provedbe ovrhe, treba razumjeti da je sud o toj okolnosti dužan obavijestiti ovrhovoditelja zaključkom u smislu odredbe čl. 10. st. 4. OZ-a 17 kojim nalaže sudskom ovršitelju provedbu ovrhe.

U postupku provedbe ovrhe radi ispražnjenja i predaje nekretnine ovrhovoditelju odnosno kupcu potrebno je ukloniti pokretnine iz nekretnine koje se predaju ovršeniku, a ako on nije nazočan, odraslom članu njegova kućanstva, a ako pri poduzimanju ovršnih radnji nije nazočna nijedna od tih osoba kojoj se stvari mogu predati ili ih te osobe neće primiti, stvari se predaju na čuvanje drugoj osobi na trošak ovršenika.

Ako se stvari predaju na čuvanje drugoj osobi, ovrhovoditelj je dužan osigurati drugu osobu kojoj će se uklonjene stvari predati, a može i sam preuzeti stvari ovršenika na čuvanje.

Predaju uklonjenih pokretnina na čuvanje drugoj osobi ili ovrhovoditelju obavlja sudski ovršitelj, a sud može naknadno zaključkom narediti da se stvari predaju na čuvanje nekoj trećoj osobi umjesto onoj kojoj su predane.

Samu prodaju pokretnih stvari obavlja sud po službenoj dužnosti za račun ovršenika, ako ovršenik u ostavljenom roku ne zatraži njihovu predaju i ne naknadi troškove čuvanja. Prodaja stvari obaviti će se po odredbama OZ-a 17 o ovrsi na pokretninama što znači da će se stvari procijeniti i prodati na dražbi odnosno neposrednom pogodbom, s time da će se iz prodajne cijene namiriti troškovi čuvanja i prodaje stvari, dok će se preostali iznos cijene postignute prodajom položiti kod suda koji vodi ovrhu ili javnog bilježnika u korist ovršenika.

OZ 17 posebnom odredbom u čl. 258. st. 4. regulira kada se ovrhovoditelj oslobađa čuvanja tih stvari ako se stvari ne uspiju prodati na dražbi odnosno neposrednom pogodbom prema kojoj se ovrhovoditelj oslobađa obveze čuvanja tih stvari, protekom roka od 30 dana od dana dražbe odnosno određene neposredne pogodbe.

Ovdje valja napomenuti da ovrhovoditelj može u prijedlogu za ovrhu iz čl. 255. OZ-a 17 zatražiti da se zajedno s tom ovrhom odredi i ovrha radi namirenja troškova postupka na ovršenikovim pokretninama koje treba ukloniti s nekretnine. U tom slučaju sud neće pozvati

ovršenika da preuzme stvari, dakle neće primjenjivati odredbu čl. 257. i čl. 258. OZ-a 17 već će na tim stvarima provesti ovrhu prema pravilima čl. 133.-168. OZ-a 17 koje se odnose na ovrhu na pokretnim stvarima ovršenika.

Iz nekretnine dužni su iseliti i najmoprimci i zakupci nekretnine ako se ispune slijedeći uvjeti: a) da je donesen zaključak o predaji, b) da kupac predloži iseljenje, c) protekne rok za iseljenje koji ne može biti kraći od 3 mjeseca. Ako rok za iseljenje protekne, a najmodavac i najmoprimac ne isele iz nekretnine, postupak se nastavlja prisilnim ispražnjenjem nekretnine što sud dozvoljava istim rješenjem kojim je naredio i predaju nekretnine kupcu.²⁶³ Prisilna ovrha može se provesti glede iseljenja najmoprimca i zakupca, nakon što rješenje o ovrsi postane pravomoćno i istekne rok za dobrovoljno iseljenje.²⁶⁴ Prava koja pripadaju kupcu prema odredbi čl. 130. st. 1. i 2. OZ-a 17 radi ispražnjenja nekretnine u odnosu na najmoprimca i zakupca, kupac ima i prema svim drugim osobama koje ne raspolažu valjanim pisanim pravnim temeljem za korištenje nekretnine, a iseljenje se provodi prema odredbi čl. 131. st. 1. OZ-a 17.

6. Ovrha na nekretnini u Sloveniji

Cjelovito uređenje ovršnopravne materije u Sloveniji sadržano je u Zakonu o izvršbi in zavarovanju²⁶⁵ koji je stupio na snagu 15. listopada 1998., i uz mnogobrojne izmjene i dopune od kojih je posljednja bila 2018. godine, je i dalje na snazi.

Na posljednju Novelu ZIZ-L²⁶⁶ utjecala je praksa ESLJP-a, i to presude u predmetima Mindek protiv Hrvatske, Rousk protiv Švedske²⁶⁷, Zehentner protiv Austrije,²⁶⁸ a najviše presuda u predmetu Vaskrsić protiv Slovenije²⁶⁹ koja je bila medijski popraćena i u Sloveniji i

²⁶³ Čl. 130. st. 1. OZ-a 17.

²⁶⁴ Čl. 130. st. 2. OZ-a 17.

²⁶⁵ Zakon o izvršbi in zavarovanju (Uradni list RS, št. 51/98, 72/98-skl. US, 11/99-odl. US, 89/99-ZPPLPS, 11/01-ZRacS-1, 75/02, 87/02-SPZ, 70/03-odl. US, 16/04, 132/04-odl. US, 46/05-odl. US, 96/05-odl. US, 17/06, 30/06-odl. US, 69/06, 115/06, 3/07-urednički pročišćen tekst, 93/07, 121/07,45/08-ZArbit, 37/08-ZST-1, 28/09, 51/10, 26/11, 14/12, 17/13-odl. US, 45/14-odl. US, 58/14-odl. US, 53/14, 50/15, 54/15 ZIZ-K, 76/15-odl. US, 11/18-ZIZ-L, 53/19-odl. US, 66/19-ZDavP-2M), dalje u tekstu: ZIZ.

²⁶⁶ Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o izvršbi in zavarovanju (ZIZ-L), (Uradni list RS, št. 11/18), dalje u tekstu: ZIZ-L.

²⁶⁷ Rousk protiv Švedske, 2713/04 presuda od 25. srpnja 2013., dostupno na: [URL=http://hudoc.echr.coe.int/eng#{"ecli":\["2013:0725JUD 00 2718304"\]](http://hudoc.echr.coe.int/eng#{), stanje od 28. veljače 2020.

²⁶⁸ Zehentner protiv Austrije, 20082/02, presuda od 16. srpnja 2009. dostupno na: [URL=http://hudoc.echr.coe.int/eng#{"appno":\["20082/02"\],"itemid":\["001-93594"\]](http://hudoc.echr.coe.int/eng#{), stanje od 28. veljače 2020.

²⁶⁹ Vaskrsić protiv Slovenije, 31371/12, presuda od 25. travnja 2017., dostupno na: [https://hudoc.echr.coe.int/eng#{"fulltext":\["vaskrsic"\],"documentcollectionid2":\["GRANDCHAMBER","CHAMBER"\],"itemid":\["001-176401"\]](https://hudoc.echr.coe.int/eng#{), stanje 28. veljače 2020.

u Hrvatskoj. Odlukom ESLJP-a u predmetu Vaskrsić protiv Slovenije utvrđeno je da je Slovenija prekršila članak 1. Protokola br.1. Konvencije, imala je i dalje ima velik utjecaj na slovensko pravo i sudsku praksu.

U predmetu Vaskrsić protiv Slovenije radilo se o ovrsi radi namirenja novčane tražbine tri vjerovnika, jednog komunalnog društva, jednog trgovačkog društva te fizičke osobe, s time da je tražbina trgovačkog društva namirena ovrhom na novčanim sredstvima s računa ovršenika, a tražbina komunalnog društva u iznosu od 124 eura nakon što ju je bezuspješno pokušao namiriti ovrhom na pokretninama, namirena je prodajom ovršenikove kuće koja je procijenjena na iznos od 140 tisuća eura, a prodana za 70 tisuća eura na drugoj javnoj dražbi.

Iz obrazloženja presude ESLJP-a u predmetu Vaskrsić protiv Slovenije proizlazi da je sud utvrdio da je došlo do povrede prava na vlasništvo iz čl. 1. Protokola 1. Konvencije zbog nesrazmjera između visine tražbine koja se namirivala i iznosa za koji je kuća prodana. Pored navedenog, sud je primijetio da se kuća se ne bi smjela prodati radi namirenja tako male tražbine kao što je tražbina komunalnog društva, kao i da prodaja nekretnine u ovršnom postupku predstavlja miješanje u pravo podnositelja zahtjeva na mirno uživanje vlasništva. ESLJP ocijenio je da je miješanje u pravo podnositelja bilo utemeljeno na zakonu (ZIZ) te da je imalo legitiman cilj: zaštititi vjerovnike. Razmatrajući je li miješanje bilo razmjerno legitimnom cilju, ESLJP je istaknuo da pravo na mirno uživanje vlasništva mora postići pravičnu ravnotežu između zahtjeva općeg interesa i zahtjeva za zaštitom individualnih ljudskih prava te da mora postojati prikladan odnos razmjernosti između mjere koja je primijenjena te cilja koji se nastoji postići. U svakom slučaju, sud mora cijeliti je li mjerama državne intervencije određena osoba mora trpjeti neproporcionalan te pretjeran teret. ESLJP priznaje da država uživa široku slobodu procjene kako s obzirom na predmet ovrhe tako i s obzirom na okolnost jesu li posljedice ovrhe opravdane u općem interesu s obzirom na cilj koji se nastoji postići. Iako važeći slovenski zakon ne predviđa redosljed predmeta ovrhe kojim bi se ovrhovoditelj trebao koristiti, posebice u slučaju očite nerazmjernosti između iznosa tražbine koja se ostvaruje te predmeta ovrhe, niti ne određuje iznos tražbine ispod kojega se nekretnina ne može prodati u ovršnom postupku, ESLJP smatra da su nadležni sudovi trebali pažljivo razmotriti mogućnost drugih odgovarajućih ali manje tegobnih alternativa, uzimajući u obzir važnost ovrhe na nekretnini koja je predstavlja "dom" podnositelja zahtjeva. Osim toga, sud je istaknuo da je ovrha na novčanim sredstvima po računu podnositelja zahtjeva bila potencijalno prikladna i učinkovita mjera za namirenje tražbine ovrhovoditelja. Uzimajući u obzir, malu vrijednost tražbine ovrhovoditelja koja se ostvarivala prodajom nekretnine te propust nadležnih

sudova da razmotre druge prikladne ali manje tegobne mjere, ESLJP je zaključio da je država propustila postići pravičnu ravnotežu između cilja koji se nastojao postići i mjere koja je primijenjena u ovršnom postupku koji se vodio protiv podnositelja zahtjeva.

Navedena presuda ne samo da je utjecala na izmjene zakona u Sloveniji, već je pod utjecaj navedene odluke, ali i drugih odluka iz sličnih predmeta, Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske u zakonski prijedlog uvrstilo čl. 80.b kojim su propisani posebni uvjeti za određivanje ovrhe na nekretnini koji uvode kriterij razmjernosti.²⁷⁰

I u slovenskom ovršnom pravu, kao i u hrvatskom za određivanje i provedbu ovrhe na nekretnini mjesno je nadležan sud na čijem se području nekretnina nalazi²⁷¹. U prijedlogu za ovrhu na nekretnini, nekretnina koja je upisana u zemljišnoj knjizi, mora biti označena tako da sud po službenoj dužnosti lako može provjeriti vlasništvo te nekretnine²⁷². Ovrha se može predložiti i odrediti na nekretnini koja nije upisana u zemljišnoj knjizi te se na takvu ovrhu prema odredbi čl. 168. st. 2. ZIZ-a primjenjuju odredbe čl. 211. ZIZ-a.

Za razliku od hrvatskog prava, u slovenskom pravu sud je dužan u rješenju o ovrsi kojim je određena ovrha na nekretnini ovršenika radi namirenja novčane tražbine, po službenoj dužnosti upozoriti ovršenika na njegovo pravo da predloži drugo sredstvo ovrhe ili pak da odredi ovrhu na drugoj nekretnini. Prema uređenju iz čl. 169. st. 1. ZIZ-a ovršenik može u roku od osam dana od primitka rješenja o ovrsi na nekretnini predložiti da sud dozvoli drugo sredstvo ovrhe, ili da odredi ovrhu na drugoj nekretnini.

Zakonodavac je posljednjom Novelom ZIZ-L u odredbu čl. 169. ZIZ-a, pod utjecajem prakse ESLJP-a, dodao st. 6.-9. kojima je dodatno zaštitio ovršenikov položaj kod ovrhe na nekretnini koja se smatra domom. Navedenim člankom propisano je da se domom smatra stan ili kuća u kojoj dužnik ima prijavljeno prebivalište.

U cilju zaštite ovršenikovog doma, u odredbi stavka 6. navedenog članka propisano je da je sud dužan kod ovrhe radi namirenja novčane tražbine na stanu odnosno kući koja predstavlja ovršenikov dom, u slučaju kada postoji očiti nesrazmjer između utvrđene vrijednosti te

²⁷⁰ Uzelac, Alan, Hrvatsko građansko pravosuđe između Strasbourga, Luxembourg i Zagreba ili o europeizaciji ovršnog prava na primjeru ovrhe na nekretnini, u: Barbić, Jakša (ur.), Europska budućnost hrvatskoga građanskog pravosuđa, HAZU, Zagreb, (2018.), str. 59.

²⁷¹ Čl. 166. ZIZ-a.

²⁷² Čl. 168. st. 1. ZIZ-a.

nekretnine i tražbine koja se namiruje njenom prodajom, o tome obavijestiti centar za socijalnu skrb.

Pored navedenog, u slučaju kada postoji očiti nesrazmjer, ne samo da je sud dužan obavijestiti centar za socijalnu skrb, već je zakonodavac izričito propisao da ovršenik može i nakon proteka roka od osam dana od dana primitka rješenja o ovrsi na nekretnini, a najkasnije do donošenja naloga o prodaji, predložiti da sud odredi drugo sredstvo ovrhe ili da odredi ovrhu na drugoj nekretnini. Na to ovršenikovo pravo sud je dužan upozoriti ovršenika već u rješenju ovrsi. Sud će tada, a najkasnije do donošenja naloga o prodaji po službenoj dužnosti odrediti drugo sredstvo ovrhe ili odrediti da se ovrha provede na drugoj nekretnini ako iz upisnika koji su mu dostupni ili isprava koje su mu dostavljene utvrdi da dužnik ima drugu imovinu koja je dostatna za namirenje vjerovnikove tražbine, na što je sud također dužan upozoriti ovršenika u rješenju o ovrsi.

Od navedenog pravila, postoje iznimke, koje su vezane uz prirodu tražbine koja se prisilno ostvaruje. Radi se o tražbinama s osnove zakonskog uzdržavanja ili naknade za izgubljeno uzdržavanje zbog smrti davatelja uzdržavanja, s osnove zajma uzetog za izgradnju ili kupnju stana ili stambenog doma ili radi povrata zemljišnog duga ili potraživanja osiguranog ugovornim založnim pravom (hipotekom) na toj kući ili stanu te kod tražbina za isključenje vlasnika stambene zgrade prodajom pojedinog dijela stambene zgrade.

Kad sud odredi ovrhu na drugom sredstvu, rješenje o ovrsi na nekretnini i dalje ostaje na snazi sve dok ovrhovoditeljeva tražbina ne bude namirena.

Pod utjecajem prakse ESLJP-a izmijenjene su i odredbe o odgodi ovrhe sadržane u čl. 71. ZIZ-a, na način da su uneseni novi st. 4.-6. kojima je proširena mogućnost odgode ovrhe na nekretnini koja predstavlja ovršenikov dom, u slučaju postojanja nesrazmjera između vrijednosti nekretnine i visine tražbine koja se prisilno ostvaruje.

Tako je st. 4. čl. 71. ZIZ-a propisano da neovisno o pretpostavkama za odgodu ovrhe iz st. 1.-3. istog članka, sud može na prijedlog ovršenika ili po službenoj dužnosti, ako ovršenik predloži ili ako je sudu dostavio obrazloženo mišljenje centra za socijalnu skrb iz kojeg proizlazi da bi provedba ovrhe ugrozila egzistenciju ovršenika ili njegovih članova obitelji, odgoditi ovrhu na nekretnini na vrijeme od najviše šest mjeseci, i to samo jednom, na što je sud dužan upozoriti ovršenika.

Prema st. 5. čl. 71. ZIZ-a ako su ispunjeni naprijed navedeni uvjeti iz st. 4. i ako postoje posebne okolnosti zbog kojih bi nastavak ovrhe na nekretnini bio očito nerazmjern konkretnoj situaciji ovršenika, pri čemu je sud dužan uzeti u obzir i posljedice koje odgodom ovrhe mogu nastati ovrhovoditelju, sud može odgoditi ovrhu na primjeren rok, bez obzira na ograničenja iz prethodnog stavka. U slučaju da posebne okolnosti ne proizlaze iz obrazloženog mišljenja centra za socijalnu skrb, ovršenik ih mora dokazati sudu.

Neovisno o pretpostavkama za odgodu ovrhe iz čl. 71. st. 1.- 3. ZIZ-a, st. 6. propisuje da sud može odgoditi ovrhu na nekretnini koja je ovršenikov dom, na prijedlog ovršenika ili po službenoj dužnosti, ako su ispunjeni uvjeti iz st. 4., izuzev uvjeta da ovršenik ili članovi njegove obitelji budu egzistencijalno ugroženi, najdulje na rok od tri mjeseca i samo jednom, na što je sud u rješenju o ovrsi dužan upozoriti ovršenika.

Kad govorimo o institutu odgode ovrhe bitno je spomenuti odluku²⁷³ Ustavnog suda Republike Slovenije kojom je ukinuta odredba st. 2. čl. 71. ZIZ-a u dijelu u kojem je zakonom propisano dozvoliti odgoditi ovrhu najdulje na rok od tri mjeseca i to samo jednom, u slučajevima kada se radi o ovrsi radi iseljenja protivna ustavnim načelima pravne i socijalne države. Prema toj odluci do drugačijeg zakonskog uređenja ili najkasnije do isteka godine dana od dana objave ove odluke u službenom listu, sudovi su dužni prilikom odlučivanja o prijedlogu za odgodu ovrhe za ispražnjenje i predaju stambene nekretnine koja predstavlja ovršenikov dom u skladu sa st. 2. čl. 71. ZIZ-a, uzimajući u obzir sve okolnosti slučaja uspostaviti ravnotežu između interesa ovrhovoditelja i ovršenika. Prijedlog za odgodu ovrhe u skladu s tom odredbom može se podnijeti najkasnije 14 dana prije datuma ispražnjenja i predaje stambene nekretnine koja predstavlja ovršenikov dom, osim ako kasnije nisu nastupili osobito opravdani razlozi ili je ovršenik bio spriječen podnijeti zahtjev za odgodu u navedenom roku. Prema mišljenju Ustavnog suda Republike Slovenije propisanim ograničenjima prema kojima se ovrha može odgoditi samo jednom i to najdulje na tri mjeseca zakon ograničava sud da donese odluku uzimajući u obzir sve okolnosti slučaja te je navedena odredba protivna ustavnom načelu poštovanja ljudskog dostojanstva. Svrha čl. 71. st. 2. ZIZ-a je osigurati ovršeniku zaštitu u onim slučajevima u kojima bi nastavljanje s provedbom ovrhe ispražnjenjem i predajom nekretnine koja predstavlja dužnikov dom, zbog postojanja posebno

²⁷³ Ustavno sodšče Republike Slovenije, odločba št. U-I-171/16-15, Up-793/16-25 od 11. srpnja 2019., <http://odlocitve.us-rs.si/sl/odlocitev/US32034?q=U-I-171%2F16>, stanje od 7. ožujka 2020.

opravdanih razloga za odgodu na strani dužnika, značilo neprihvatljivu strogoću koja nije u skladu s civilizacijskim vrijednostima i s poštivanjem ljudskog dostojanstva.

Posljednjom Novelom ZIZ-L zakonodavac je dodatno ojačao položaj ovršenika kod ovrhe na nekretnini, dajući mu veće mogućnosti da izbjegne ovrhu na svom domu, ako se radi o manjem dugu i ako predloži drugi premet ili sredstvo ovrhe. Novela ZIZ-L izmijenjenim odredbama čl. 71. i 169. unijela je novine s ciljem sprječavanja provedbe ovrhe na nekretnini ovršenika koja se smatra domom.

I Ustavni sud Republike Slovenije je u odluci²⁷⁴ primijetio da je posljednjim novelama ZIZ-a zakonodavac dodatno osigurao ovršenika kod ovrhe na nekretnini na tri načina i to: a) propisivanjem dužnosti sudu obavještanja dužnika o mogućnosti predlaganja ovrhe na drugim sredstvima ili na drugoj nekretnini, b) propisivanjem dodatnih procesnih jamstava koji u slučaju naplate novčane tražbine koja je nerazmjerna s obzirom na vrijednost dužnikove nekretnine koja predstavlja njegov dom, sprječavaju prodaju dužnikovog doma i to na način aa) da se daje pravo ovršeniku da može podnijeti prijedlog da se ovrha odredi na drugim sredstvima ili na drugoj nekretnini sve do donošenja naloga o prodaji na javnoj dražbi i bb) s propisivanjem dužnosti ovršnom sudu, da u tom slučaju po službenoj dužnosti, dozvoli prodaju druge ovršenikove imovine, ako može na osnovi raspoloživih ili elektronički dostupnih podataka saznati da bi ta imovina bila dostatna za podmirenje vjerovnikove tražbine, i cc) mogućnošću odgode ovrhe na nekretnini ovršenika koja je ovršenikov dom čak i po službenoj dužnosti.

Presuda u predmetu Vaskrsić ne samo da je utjecala na slovensko zakonodavstvo, već je utjecala i na sudove koji su dužni odredbu čl. 3. ZIZ-a koja uređuje načelo razmjernosti tumačiti u duhu čl. 1. Protokola 1. Konvencije.

U odluci²⁷⁵ Višeg suda u Mariboru izražen je stav da sud mora biti oprezan u poštivanju načela razmjernosti na način da mora uzeti u obzir stupanj zadiranja u ovršenikovu imovinu te da je dužan po službenoj dužnosti utvrditi postoji li mogućnost namirenja ovrhovoditeljeve tražbine iz neke druge imovine (prije prodaje nekretnina), a da prodajna nekretnina treba biti

²⁷⁴ Ustavno sodišče Republike Slovenije, odločba št. Up-1298/18-16 od 9. svibnja 2019., <http://odlocitve.us-rs.si/sl/odlocitev/US31894?q=UP-1298%2F18-16+od+9.+maja+2019.>, stanje od 7. ožujka 2020.

²⁷⁵ Višje sodišče v Mariboru, Sklep, I Ip-270/2016 od 13. rujna 2016., <http://sodisce.si/vismb/odlocitve/2015081111400503/>, stanje od 9. ožujka 2020.

zadnje sredstvo namirenja, ako namirenje u razumnom roku ne uspije drugim ovršnim sredstvima.

Viši sud u Ljubljani u odluci²⁷⁶ zaključio je da načelo razmjernosti ne opravdava opći zaključak da će ovrha na nekretnini biti isključena u svim slučajevima kada se naplaćuju tražbine manje vrijednosti. Sud smatra da je potrebno razmotriti okolnosti i posebnosti svakog pojedinog slučaja jer ako ovrhovoditelj dokaže da se njegova tražbina neće moći namiriti na drugi način, nego ovrhom na nekretnini, to pravno sredstvo ne može mu se oduzeti.

Isti sud u ranijoj odluci²⁷⁷ zaključio je da je načelo razmjernosti na kojeg se ovršenica poziva u žalbi, u ovrsi osigurano na drugi način, s mogućnošću ovršenice da predloži drugo sredstvo i drugi predmet ovrhe, ali mora učiniti vjerojatnim da će se ovrhovoditeljeva tražbina na taj način namiriti.

I u Sloveniji, ovrha na nekretnini provodi se istim radnjama kao i u Hrvatskoj, dakle zabilježbom ovrhe u zemljišnoj knjizi, utvrđivanjem vrijednosti nekretnine, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.²⁷⁸

Utvrđivanju vrijednosti nekretnine sud može pristupiti i prije pravomoćnosti rješenja o ovrsi.²⁷⁹ Prema odredbi čl. 178. st. 2. ZIZ-a ovršni sud prije prodaje nekretnine, donosi rješenje²⁸⁰ kojim utvrđuje tržišnu vrijednost nekretnine na temelju procjene ovlaštenog sudskog procjenitelja izražene na dan procjene. Nalaz i mišljenje sudskog vještaka o tržišnoj vrijednosti nekretnine u skladu s načelom kontradiktornosti²⁸¹ dostavlja se strankama da se o njemu očituju u roku od 8 dana od dana dostave

Novelom ZIZ-L redefiniran je način utvrđivanja vrijednosti nekretnine. Prema ranijem uređenju čl. 178. st. 4. sud je na prodajnom ročištu ponovno utvrđivao vrijednost nekretnine ako je to predložila jedna od stranaka najranije osam dana prije održavanja dražbenog ročišta i priložila mišljenje sudskog procjenitelja o tržišnoj vrijednosti nekretnine iz kojeg bi proizlazila vjerojatnost da se ranije utvrđena vrijednost nekretnine do dana prodaje prilično promijenila.

²⁷⁶ Više sodišće v Ljubljani, Sklep, III Ip 3236/2017 od 15. studenog 2017., <http://www.sodisce.si/vislj/odlocitve/2015081111414066/>, stanje od 9. ožujka 2020.

²⁷⁷ Više sodišće v Ljubljani, Sklep, II Ip 586/2012 od 28. ožujka 2012., <http://sodisce.si/vislj/odlocitve/2012032113046015/>, stanje od 9. ožujka 2020.

²⁷⁸ Čl. 167. ZIZ-a.

²⁷⁹ Čl. 178. st. 1. ZIZ-a.

²⁸⁰ Prema općoj odredbi čl. 9. st. 1. ZIZ-a protiv prvostupanjskog rješenja dopuštena je žalba.

²⁸¹ Ekart, Andrej, Zakon o izvršbi in zavarovanju (ZIZ) z novelo ZIZ-L, Razširjena uvodna pojasnila s podrobnim prikazom evropskega naloga za zamrznitev bančnih računov, Ekart, Andrej; Rijavec, Vesna, 1. izdanje, GV Založba, Ljubljana, 2019., str. 160.

Prema sadašnjem uređenju odredbe čl. 178. st. 4. ZIZ-a propisano je da će sud na javnoj dražbi ponovno utvrditi vrijednost nekretnine, ako stranka to predloži najkasnije dvadeset dana prije održavanja javne dražbe i tome priloži mišljenje sudskog procjenitelja o tržišnoj vrijednosti nekretnine i učini vjerojatnim da se ranije utvrđena vrijednost nekretnine do dana prodaje prilično promijenila.

U odluci o prodaji u skladu s odredbom čl. 181. st. 3. ZIZ-a mora biti sadržano upozorenje da sud može vrijednost nekretnine konačno utvrditi na ročištu za prodaju u slučajevima kada se nekretnina prodaje sudskom javnom dražbom ili najkasnije jedan dan prije početka podaje elektroničkom javnom dražbom.

S obzirom na to da provođenje vještačenja radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine redovito utječe na dugotrajnost postupka, a povezano je i povećanjem troškova postupka, slovenski se zakonodavac vjerojatno vodeći načelom hitnosti i ekonomičnosti postupka, odlučio za iznimku od pravila da sud ne utvrđuje vrijednost po procjenitelju ako to predloži jedna od stanaka i priloži procjenu iz drugog sudskog postupka koja nije starija od dvije godine i ako ponovnu procjenu na svoj trošak ne zahtijevaju stranke ili osobe iz st. 2. čl. 179. toga zakona.²⁸²

Prema odredbi čl. 179. st. 8. ZIZ-a prijedlog i procjena sudskog procjenitelja o tržišnoj vrijednosti nekretnine iz prijašnjeg postupka dostavlja se strankama i drugim osobama iz st. 2. toga članka da se o njemu očituju u roku od 8 dana od dostave.

Vrijednost nekretnine sud utvrđuje rješenjem protiv kojeg žalbu pored dužnika mogu uložiti i sve osobe koje polažu pravo na namirenje iz iznosa dobivenog prodajom.²⁸³

Prema odredbi o prodaji nekretnine u čl. 181. st. 2. ZIZ-a propisano je prodaja nekretnine obavlja po pravomoćnosti rješenja o ovrsi i po pravomoćnosti rješenja o utvrđivanju vrijednosti nekretnine.²⁸⁴

Na prvom ročištu za dražbu nekretnina se ne može prodati ispod 70% utvrđene vrijednosti. Ako se nekretnina ne proda na prvom ročištu, sud će na prijedlog vjerovnika odrediti drugo ročište na kojem se nekretnina ne može prodati ispod polovice utvrđene vrijednosti.²⁸⁵

²⁸² Čl. 178. st. 7. ZIZ-a.

²⁸³ Čl. 179. ZIZ-a.

²⁸⁴ Prema općoj odredbi čl. 46. st. 1. ZIZ-a ovrha se provodi i prije pravomoćnosti rješenja o ovrsi, osim ako za pojedine ovršne radnje zakonom nije drugačije propisano, dok prema st. 2. iste odredbe vjerovnik ne može biti namiren prije pravomoćnosti rješenja o ovrsi.

²⁸⁵ Čl. 188. st. 1. i 2. ZIZ-a.

Posljednjom Novelom ZIZ-L uvedena je elektronička javna dražba²⁸⁶ za prodaju nekretnina i pokretnina. U vrijeme pisanja ovog rada elektronička javna dražba još nije zaživjela u praksi jer još uvijek nisu bili ispunjeni tehnički uvjeti na primjenu odredbi o elektroničkoj javnoj dražbi.²⁸⁷ Zakonodavac je zakonom propisao samo okvirna pravila o elektroničkoj javnoj dražbi, a ujedno je propisano da će ministar pravosuđa s podzakonskim aktom propisati podrobnija pravila u svezi elektroničke javne dražbe.

Javna dražba će se provesti kao elektronička javna dražba, osim ako suda ne ocjeni da je prikladnije da se održi javna dražba. Nesporno je da se slovenski zakonodavac uvođenjem elektroničke javne dražbe u pravni sustav rukovodio istim razlozima kao i hrvatski, jer bi elektronička javna dražba omogućila sudjelovanje većeg broja ponuditelja a posljedično tome bi se vrijednosti prodajne cijene nekretnine na dražbi povećala. S čl. 181.a ZIZ-a uspostavljena je pravna podloga za mrežni preglednik nekretnina koje su predmet prodaje. Navedenim preglednikom upravlja i održava Vrhovni sud Republike Slovenije. Unatoč tom što je uvedena elektronička javna dražba, slovenski zakonodavac je i dalje zadržao mogućnosti provođenja sudske javne dražbe, osobito u slučajevima ako na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi ne bude prijavljenih ponuditelja.²⁸⁸

Za razliku od hrvatskog prava, stjecanje prava vlasništva nekretnine u ovršnom postupku na temelju odluke o predaji nekretnina kupcu u slovenskoj pravnoj teoriji²⁸⁹ i sudskoj praksi^{290,291}, predstavlja originarni način stjecanja prava vlasništva.

²⁸⁶ Elektronička javna dražba uređenja je odredbom čl. 188.a ZIZ-a.

²⁸⁷ Prema odredbi čl. 75. st. 1. i 2. ZIZ-L odredbe koje se odnose na elektroničku javnu dražbu, uključujući i odredbu o mrežnom pregledniku nekretnina koje su predmet prodaje, stupaju na snagu kada za to budu ispunjeni tehnički uvjeti, a do tada se primjenjuju odredbe ranijeg zakona.

²⁸⁸ Čl. 183. st. 2. ZIZ-a.

²⁸⁹ Juhart, Miha; Tratnik, Matjaž, i Venčur, Renato, Stvarnopravni zakonik s komentarjem, Uradni list, Ljubljana 2016, str. 256- 257.

²⁹⁰ U odločbi Vrhovnog sodišča Republike Slovenije, št. II Ips 348/2006, od 31. kolovoza 2006., navodi se: „ Tko stekne pravo vlasništva temeljem odluke o predaji nekretnine kupcu, stječe izvorno pravo vlasništva koje je neovisno od prava vlasništva prethodnog vlasnika.“ (slobodni prijevod autora), <http://www.sodisce.si/vsrs/odlocitve/10455/>, stanje od 9. ožujka 2020.

²⁹¹ Odločba Vrhovnog sodišča Republike Slovenije, št. II Ips 65/17 od 13. rujna 2018., „ Vrhovni sud može ponoviti, da pri prodaji nekretnine u ovršnom postupku vrijedi originarno, a ne derivativno stjecanje prava vlasništva“. (slobodni prijevod autora), <http://www.sodisce.si/vsrs/odlocitve/2015081111422638/>, stanje od 9. ožujka 2020.

7. Zaključak

Ovrha na nekretnini i posljedične deložacije u proteklih nekoliko godina našle su se u središtu medijskih zbivanja. Nekretnine u pravnom prometu predstavljaju posebnu vrijednost i najčešći su predmet osiguranja tražbina, čime posljedično postaju i objekt provedbe ovrhe. No nekretnina može imati i svojstvo doma u smislu dugotrajnog boravka dužnika i njegove obitelji u takvom prostoru koji se koristi isključivo za stanovanje i zadovoljavanje njihovih stambenih i drugih životnih potreba tako da ovrha na nekretnini ima pred pravnih, i ozbiljne socijalne, ekonomske i političke posljedice.

Ovršni zakon je jedan o temeljnih propisa koji uređuje način i uvjete prisilnog namirenja tražbina i osiguranja tih tražbina a njegov bit i *ratio legis* nije puko utjerivanje dugova nego osiguranje vladavine prava, pravne sigurnosti i sprečavanje samovoljnog i namjernog neizvršavanja obveza.

Unatoč relativno kratkom razdoblju od donošenja posljednje Novele OZ-a 17, zakonodavac unutar zakonodavnog okvira kontinuirano poduzima aktivnosti radi donošenja novih pravila ovršnog postupka, pa je s obzirom na to da je u saborsku proceduru upućen KP OZ 19, sasvim izvjesno da u razvoju ovršnog prava u Hrvatskoj predstoji donošenje novog, četvrtog po redu Ovršnog zakona.

Polazeći od činjenice da se u ovršnom postupku određuje i provodi ovrha radi namirenja ovrhovoditeljeve tražbine koja može biti neosigurana, ali i osigurana založnim pravom na nekretnini, u radu su analizirana pravila sudskog ovršnog postupka u segmentu ovrhe na nekretnini od stupanja na snagu OZ-a 12, pa sve do KP OZ 19, kao i pravna regulativa u vezi s uređenjem nekretnine kao predmeta ovrhe, promjene predmeta ovrhe, posebnog režima za nekretninu u kojoj ovršenik stanuje, načina utvrđivanja vrijednosti nekretnine kao predmeta ovrhe, jedan vid dejudicijalizacije ovršnog prava u vezi s najvećom izmjenom dražbene prodaje nekretnine i uvođenja tzv. elektroničke javne dražbe, te režima iseljenja ovršenika.

Usporedbom određenih ovršnopравnih rješenja ovrhe na nekretnini radi naplate novčane tražbine prema uređenjima OZ 12, Novele OZ-a 14 i Novele OZ-a 17, kao i analizom sudskih odluka donesenima u postupcima ovrhe na nekretnini može se zaključiti da reforma ovrhe na nekretnini u svjetlu konvencijskog prava nije odgovorila na brojna pitanja, o kojima bi trebalo voditi računa prigodom razvijanja vlastite koncepcije ovrhe na nekretnini ili pak prihvaćanja nekih od komparativnih rješenja. Zamjetno je da je zakonodavac kod uvođenja novina u uređenje ovrhe na nekretnini, olako posezao za inovacijama zanemarujući pri tome, da su ranija

ovršna pravila bila itekako dobra polazna osnova za nadogradnju i integraciju modernih rješenja iz konvencijskih zahtjeva i implementacije pravne prakse ESLJP-a, koja su svoju potvrdu već našla u sudskoj praksi.

Čini se da je zakonodavac potaknut dužničkom krizom koja je često dovodila do deložacija dužnika iz njihovih domova odlučio intervencijom u ovršni postupak na nekretnini osigurati zaštitu ovršenikovog doma. Pravozaštitni domet instituta zaštite prava na dom vrlo je složen, zbog čega bi njegove mehanizme trebalo temeljito razraditi, dok se za postojeće uređenje ne može reći da je impostirano na odgovarajući način. Iz rezultata analize novina u uređenju ovrhe na nekretnini proizlazi da je pravni položaj vjerovnika bitno nepovoljniji, jer mora snositi rizik namirenja tražbine, i u konačnici s neizvjesnim ishodom. Prema postojećem uređenju u postupcima prisilne naplate tražbine na nekretnini prvenstveno je potrebno ispitati mogućnost namirenja ovrhovoditeljeve tražbine, a tek potom i načine njezinog namirenja.

Kad je u pitanju zaštita dužnika razvidno je da zakonodavac OZ-om 17, vodeći se prvenstveno socijalnim razlozima, mijenjao odredbe o provedbi ovrhe na nekretnini ovršenika koja mu služi za stanovanje (koja se smatra domom ovršenika), čime je nastojao ojačati pravni položaj dužnika u odnosu na ovrhovoditelja. Pod utjecajem prakse ESLJP-a, a osobito odluke u predmetu Vaskrsić protiv Slovenije, došlo je do uvođenja čl. 80.b OZ-a 17, kojim je uvedeno načelo razmjernosti odnosno kriterija pravične ravnoteže između interesa ovršenika i ovrhovoditelja. Tom odredbom zakonodavac je otišao čak i dalje u zaštiti ovršenikove jedine nekretnina koja predstavlja njegov dom, nego što to proizlazi iz presude u predmetu Vaskrsić protiv Slovenije.²⁹²

I slovenski zakonodavac je pod utjecajem prakse ESLJP posljednjom novelom dodatno ojačao ovršenikov položaj kod ovrhe na nekretnini, dajući mu veće mogućnosti da izbjegne ovrhu na svom domu, ako se radi o manjem dugu i ako predloži drugi predmet ili sredstvo ovrhe te mu je olakšao ishodaenje odgode ovrhe. Štoviše, u slovenskom ovršnom pravu zakonodavac je omogućio sudu pod određenim pretpostavkama, da po službenoj dužnosti odgodi ovrhu na nekretnini ovršenika.

Uspoređujući naša rješenja s rješenjima iz poredbenog slovenskog prava, zajedničko im je da je pod utjecajem prakse ESLJP-a dodatno ojačan položaj ovršenika kod ovrhe na nekretnini koja mu služi za stanovanje. Ne samo da je praksa ESLJP utjecala na zakonodavce obiju

²⁹² Uzelac, Alan, op. cit. (bilj. 270), str. 63.

država, utjecala je i dalje će utjecati na odluke sudova obiju država, tražeći od njih da načelo razmjernosti ustanovljeno u cilju zaštite ovršenika tumače u duhu Konvencije. Odgovornost sudova je pri tom ne zađu u krajnosti odnosno da s jedne strane ovršni postupak ne pretvore u parnični ili da s druge strane ne podlegnu pretjerano formalističkom pristupu prilikom primjene navedenog načela.

Izvjesno je da gubitak doma prodajom nekretnine u ovršnom postupku za ovršenika nikada nije i neće biti pravedan, pa makar je postupak proveden u skladu sa zakonom, Ustavom i Konvencijom jer je pitanje prava na dom pitanje prava na samopoštovanje.

Jednako tako, izvjesno je da bi se buduća reforma ovršnog prava morala rukovoditi sljedećim zahtjevima: zahtjevom jednostavnosti, povratka u maticu europske tradicije, stabilnosti i trajnog odabira modela te pojeftinjenja postupka.²⁹³

²⁹³ Uzelac, Alan, Uvodno izlaganje na 217. tribini Pravnog fakulteta i Kluba pravnika grada Zagreba, „Reforma ovršnog prava: putevi i stranputice“, Zagreb, 14. prosinca 2017. (bilten Tribine dostupan na [https://www.pravo.unizg.hr/tribina/bilteni/2017.](https://www.pravo.unizg.hr/tribina/bilteni/2017), str. 4.).

Literatura

Knjige i članci

Aras Kramar, Slađana, Zaštita ovršenika u svjetlu novina u ovrsi na nekretnini, Pravni vjesnik, Vol. 33 No. 3-4, 2017, str. 9-39.

Aras Kramar, Slađana, Maganić, Aleksandra, Preinaka tužbe u sporovima radi naknade štete-neki problemi, Zbornik radova s Međunarodne znanstveno-stručne konferencije Hrvatski dani osiguranja 2017., Ćurković, M.; Krišto, J.; Zorić, D. (ur.), Hrvatski ured za osiguranje, Zagreb, 2017., str. 134-148.

Boić, Vitomir, Novo uređenje ovršnog postupka prodaje nekretnina, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i prave prakse: Godišnjak, 21 (2014), str. 757-765.

Boić, Vitomir, Novine u prodaji nekretnina-elektronička javna dražba, Informator, 63 (2015), br. 6352, str. 6-8.

Bugarin, Bojan, Ovrha na nekretninama i zemljišne knjige: neka posebna pitanja, Hrvatska pravna revija, 15 (2015), 2, str. 75-87.

Bugarin, Bojan, Ponešto o ovrsi na nekretnini, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i prave prakse: Godišnjak 23, (2016). str. 675-682.

Bugarin, Bojan, Ovrha i pravo na dom, Hrvatska pravna revija, god.16, br. 6, 2016., str. 14-20.

Čuveljak, Jelena, O ovrsi na nekretnini, Hrvatska pravna revija, br. 7-8, 2007., str. 105-115

Dika, Mihajlo, Građansko ovršno pravo, I. knjiga, Opće građansko ovršno pravo, Narodne novine, Zagreb, 2007.

Dika, Mihajlo, O novinama u ovrsi na nekretnini radi naplate novčane tražbine prema noveli Ovršnog zakona iz srpnja 2017., Zbornik radova s III. Međunarodnog savjetovanja Aktualnosti građanskog procesnog prava- nacionalna i usporedna pravnoteorijska i praktična dostignuća, Split, 2017, str. 9-50.

Dika, Mihajlo, O noveli Ovršnog zakona od 15. srpnja 2014., Pravo u gospodarstvu, vol. 54, br. 5, 2015.

Dika, Mihajlo, Ovrha na nekretnini, u: Barbarić, K. (ur.), Nekretnine u pravnom prometu-pravni i porezni aspekti, Inženjerski biro, Zagreb, 1998., str. 123-170.

Ekart, Andrej, Zakon o izvršbi in zavarovanju (ZIZ) z novelo ZIZ-L, Razširjena uvodna pojasnila s podrobnim prikazom evropskega naloga za zamrznitev bančnih računov, Ekart, Andrej; Rijavec, Vesna, GV Založba, Ljubljana, 2019., str. 153-179.

Gavella, Nikola; Josipović, Tatjana; Gliha, Igor; Belaj, Vlado; Stipković, Zlatan Stvarno pravo, Informator, Zagreb, 1998.

Gojković, Sunčica, Ovrha i deložacija, Pro bono, bilten Pravne klinike u Zagrebu, (2014), br. 5., str. 46-51.

Hrastinski Jurčec, Ljiljana, Ovrha na nekretninama, Javni bilježnik, god. 10, 2006., br. 23.

Jelinović, Vedran, Ovrha na nekretninama od 1.1.2015., Financije, pravo i porezi, br. 3, 2015., str.171-179.

Juhart, Miha; Tratnik, Matjaž, i Venčur, Renato, Stvarnopravni zakonik s komentarjem, Uradni list, Ljubljana, 2016.

Kontrec, Damir, Primjena Pravilnika o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine- nova uloga upravitelja, HGK – Sektor za trgovinu, Petnaesti forum poslovanja nekretninama, str. 63-75.

Kontrec, Damir, Pravo na dom u praksi redovnih sudova u Republici Hrvatskoj (parnični postupak), u: Barbić, Jakša, (ur.), Pravo na dom, HAZU, Zagreb, 2016., str. 83-99.

Maganić, Aleksandra, Dejudicijalizacija ovršnog postupka u Hrvatskoj i nekim zemljama njezina okruženja, Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu, Vol. 68, (5-6), 2018., str. 707-737.

Maganić, Aleksandra, Praksa Europskog suda za ljudska prava i pravo na dom, u: Barbić, Jakša, (ur.), Pravo na dom, HAZU, Zagreb, 2016.

Maganić, Aleksandra, Vezujući učinak presuda Europskog suda za ljudska prava, u: Barbić, Jakša, (ur.), Europska budućnost hrvatskoga građanskog pravosuđa, HAZU, Zagreb, 2018.

Marković, Sandra, Stajališta Ustavnog sud Republike Hrvatske o ustavnim i konvencijskim jamstvima zaštite prava na dom u smislu članka 34. Ustava, u: Barbić, Jakša, (ur.), Pravo na dom, Hrvatska akademija znanosti i umjetnosti, Zagreb, 2016.

Mihelčić, Gabrijela, Trebamo li nova pravila o zaštiti dužnika kod prisilnog ostvarivanja hipotekarne tražbine?, *Pravo u gospodarstvu*, 52 (2013), 3, str. 707-725.

Mihelčić, Gabrijela, Što nam donosi reforma ovrhe na nekretnini?, *Javni bilježnik*, 18 (2014), 40, str. 17-34.

Mihelčić, Gabrijela, Novosti u ovrsi na nekretnini, *Pravo i porezi*, 23 (2014), 10, str. 8-14.

Mihelčić, Gabrijela; Marochini, Maša, Reforma ovrhe na nekretnini u hrvatskom pravu u svjetlu konvencijskog prava, *Zbornik radova Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse*, Mostar, 1 (2014), 12, str. 200-213.

Mihelčić, Gabrijela, u suradnji s Kontrec, D., *Komentar Ovršnog zakona s opsežnom sudskom praksom i abecednim kazalom pojmova*, Organizator, Zagreb, 2015.

Nekić-Plevko, Nada, Zaštita ovrhovoditelja u ovršnom postupku, u: *Zaštita vjerovnika, financijski, pravni i porezni aspekti*, Bajuk, Davor; Baretić, Marko; Ernst, Hano; Jelić, Marijana; Josipović, Tatjana; Koharić, Zdenka; Marković, Nevenka; Radišić, Nives; Stuhne, Zinajda; Tepšić, Igor; Željko, Žarko, *Narodne novine*, Zagreb, 2007., str. 95-116.

Pražetina, Renata, *Određivanje vrijednosti nekretnine u ovrsi*, *Pravo i porezi*, br. 5, 2007.

Prutting, Hanns; Gehrlein, Markus, *Zivilprozessordnung, Kommentar*, 9. Auflage, Luchterhand Verlag 2017.

Rašić Krajnović, Tanja, *Oporezivanje isporuka nekretnina u postupku ovrhe*, *Financije, pravo i porez*, (2016), 11, str. 55-62.

Sessa, Đuro, *Ovrha na nekretnini u: Crnić, Ivica; Dika, Mihajlo; Eraković, Andrija; Hrvatin, Branko; Jelčić, Olga; Marković, Nevenka; Ruždjak Matković, Jožica; Novo ovršno pravo*, *Narodne novine*, 2004., str. 88-92.

Stokić, Matija, *Vrijednosna ograničenja za ovršnu prodaju nekretnina kao sredstvo zaštite ovršenika*, *Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse: građansko, trgovačko, radno i procesno pravo u praksi*, *Godišnjak* 22, 2015., str. 765-772.

Šernhorst, Nevenka, *Ovrha na nekretnini prema noveli Ovršnog zakona 2017. godine*, *Pravo i porezi*, , 26, (2017) 11, str. 43-46.

Tuhtan Grgić, Iva, *Povrede prava prvokupa i sankcije za njegovo nepoštivanje*, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 31, br. 1 Supplement, 2010, str. 231-262.

Uzelac, Alan, Hrvatsko građansko pravosuđe između Strasbourga, Luxembourgga i Zagreba ili o europeizaciji ovršnog prava na primjeru ovrhe na nekretnini: u: Jakša, Barbić, (ur.), Europska budućnost hrvatskoga građanskog pravosuđa, HAZU, Zagreb, 2018, str. 39-66.

Uzelac, Alan, Reforma ovršnog prava: putevi i stranputice, izlaganje na 217. tribini Pravnog fakulteta u Zagrebu i Kluba pravnika Grada Zagreba, prosinac 2017.

Pravni izvori

Konvencija za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda (Narodne novine – Međunarodni ugovori, br. 18/97, 6/99, 8/99, 14/02, 13/03, 9/05, 1/06, 2/10)

Ovršni zakon (Narodne novine, br. 57/96, br. 29/99, 42/00, 173/03, 194/03, 151/04, 88/05, 121/05, 67/08)

Ovršni zakon (Narodne novine, br. 139/10, 125/11, 150/11, 154/11, 12/12, 70/12, 80/12)

Ovršni zakon (Narodne novine, br. 112/12)

Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku (Narodne novine, br. 1/19)

Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o sadržaju i načinu vođenja Očevidnika nekretnina i pokretnina (Narodne novine br. 93/14)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine, br. 79/14)

Pravilnik o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku (Narodne novine, br. 93/14)

Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) (Narodne novine, br. 121/13, 61/18)

Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja Očevidnika nekretnina i pokretnina (Narodne novine, br. 115/12)

Pravilnik o vrstama i visini naknada za obavljanje poslova provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku (Narodne novine, br. 156/14)

Stečajni zakon (Narodne novine, br. 75/15, 104/17)

Stečajni zakon (Narodne novine, br. 44/96, 29/99, 129/00, 123/03, 82/06, 116/10, 25/12, 133/12)

Sudski poslovnik (Narodne novine, br. 37/14, 49/14, 8/15, 35/15, 123/15, 45/16, 29/17, 33/17, 34/17, 57/17, 101/18, 81/19, 128/19)

Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine, br. 74/14)

Uredba o zabrani raspolaganja nekretninama na teritoriju Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 36/91)

Ustav Republike Hrvatske (Narodne Novine, br. 56/90, 135/97, 8/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 5/14)

Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (Narodne novine, br. 112/18)

Zakon o Financijskoj agenciji (Narodne novine, br. 117/01, 60/04, 42/05)

Zakona o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona (Narodne novine, br. 88/05)

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

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

Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o parničnom postupku (Narodne novine, br. 25/13)

Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o parničnom postupku (Narodne novine, br. 70/19)

Zakon o izvršbi in zavarovanju (Uradni list RS, št. 51/98, 72/98-skl. US, 11/99-odl. US, 89/99-ZPPLPS, 11/01-ZRacS-1, 75/02, 87/02-SPZ, 70/03-odl. US, 16/04, 132/04-odl. US, 46/05-odl.US, 96/05-odl. US, 17/06, 30/06-odl. US, 69/06, 115/06, 3/07-urednički pročišćen tekst, 93/07, 121/07,45/08-ZArbit, 37/08-ZST-1, 28/09, 51/10, 26/11, 14/12, 17/13-odl. US, 45/14-odl. US, 58/14-odl. US, 53/14, 50/15, 54/15 ZIZ-K, 76/15-odl. US, 11/18-ZIZ-L, 53/19-odl. US, 66/19-ZDavP-2M)

Zakona o izvršnom postupku (Službeni list SFRJ, br. 20/78, 6/82, 74/87, 57/89, 20/90, 27/90, 35/91; Narodne novine, br. 26/91, 53/91, 91/92, 57/96)

Zakon o najmu stanova (Narodne novine, br. 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18)

Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine, br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18)

Zakon o otkupu stanova na kojima postoji stanarsko pravo (Narodne novine, br. 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01, 78/02)

Zakona o parničnom postupku (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)

Zakona o provedbi ovrhe na novčanim sredstvima (Narodne novine, br. 68/18, 02/20, 46/20, 47/20)

Zakon o socijalnoj skrbi (Narodne novine, br. 157/13, 152/14, 99/15, 52/16, 16/17, 130/17, 98/19)

Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o izvršbi in zavarovanju (ZIZ-L) (Uradni list RS, št. 11/18)

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)

Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine, br. 125/11, 64/15, 112/18)

Zakon o zemljišnim knjigama (Narodne novine, br. 63/19)

Sudska praksa

ESLJP, Bjedov protiv Hrvatske, zahtjev broj 42150/09, presuda od 29. svibnja 2012., <http://cref.eakademija.com/images/presude/385-BJEDOV-PROTIV-HRVATSKE.pdf>

ESLJP, Brezec protiv Hrvatske, zahtjev broj 7177/10, presuda od 18. srpnja 2013., <https://uredzastupnika.gov.hr/UserDocsImages//arhiva//BREZEC,%20presuda.pdf>

ESLJP, Frlan protiv Hrvatske, zahtjev broj 2545/14, presuda od 20. rujna 2016., <https://uredzastupnika.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/Presude%20i%20odluke/Frlan,%20Odluka.pdf>

ESLJP, Lemo i dr. protiv Hrvatske, zahtjev broj 3925/10, 3955/10, 3974/10, 4009/10, 4954/10, 4128/10, 4132/10 i 4133/10, presuda od 10. srpnja 2014., http://stanarskopраво.com/images/LEMO_i_dr.prijevodpresude_final.pdf

ESLJP, Majski protiv Hrvatske, zahtjev broj 33593/03, presuda od 1. lipnja 2006., <https://uredzastupnika.gov.hr/UserDocsImages//arhiva//MAJSKI..pdf>

ESLJP, Mindek protiv Hrvatske, zahtjev broj 6169/13, presuda od 11. rujna 2018., https://uredzastupnika.gov.hr/UserDocsImages//dokumenti/Presude%20i%20odluke//MINDEK%20presuda_hrv_final.pdf

ESLJP, Orlić protiv Hrvatske, zahtjev broj 48833/07, presuda od 21. lipnja 2011., <https://uredzastupnika.gov.hr/UserDocsImages//arhiva//ORLIC..pdf>

ESLJP, Paulić protiv Hrvatske, zahtjev broj 3572/06, presuda od 22. listopada 2009., <https://sljeme.usud.hr/usud/prakES.nsf/Praksa/38A4300E1E2DAE7BC12576590058372E?OpenDocument>

ESLJP, Rousk protiv Švedske, zahtjev broj 2713/04, presuda od 25. srpnja 2013., [http://hudoc.echr.coe.int/eng#{"ecli":\["2013:0725JUD 00 2718304"\]](http://hudoc.echr.coe.int/eng#{)

ESLJP, Škrtić protiv Hrvatske, zahtjev broj 64982/12, presuda od 5. prosinca 2013., <https://uredzastupnika.gov.hr/UserDocsImages//arhiva//ŠKRTIĆ,%20presuda.pdf>

ESLJP, Tijardović protiv Hrvatske, zahtjev broj 38906/13, presuda od 19. lipnja 2014., <https://uredzastupnika.gov.hr/UserDocsImages//dokumenti/Presude%20i%20odluke//TIJARDOVIĆ,%20presuda.pdf>

ESLJP, Vaskrsić protiv Slovenije, zahtjev broj 31371/12, presuda od 25. travnja 2017., [https://hudoc.echr.coe.int/eng#{"fulltext":\["vaskrsic"\],"documentcollectionid2":\["GRANDCHAMBER"\],"CHAMBER":\["CHAMBER"\],"itemid":\["001-176401"\]](https://hudoc.echr.coe.int/eng#{)

ESLJP, Vrzić protiv Hrvatske, zahtjev broj 43777/13, presuda od 12. listopada 2016., <https://uredzastupnika.gov.hr/UserDocsImages//dokumenti/Presude%20i%20odluke//Vrzić%20presuda.pdf>

ESLJP, Zehentner protiv Austrije, zahtjev broj 20082/02, presuda od 16. srpnja 2009., [http://hudoc.echr.coe.int/eng#{"appno":\["20082/02"\],"itemid":\["001-93594"\]](http://hudoc.echr.coe.int/eng#{)

Odločba Ustavnog sodšča Republike Slovenije, št. U-I-171/16-15,Up-793/16-25 od 11. srpnja 2019., <http://odlocitve.us-rs.si/sl/odlocitev/US32034?q=U-I-171%2F16>

Odločba Ustavnog sudišća Republike Slovenije, št. Up-1298/18-16 od 9. svibnja 2019.,
<http://odlocitve.us-rs.si/sl/odlocitev/US31894?q=UP-1298%2F18-16+od+9.+maja+2019.>

Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, br. U-III-2930/19 od 14. studenoga 2019.,
[https://sljeme.usud.hr/Usud/Praksaw.nsf/C12570D30061CE54C12584B20048522F/\\$FILE/U-III-2930-2019.pdf](https://sljeme.usud.hr/Usud/Praksaw.nsf/C12570D30061CE54C12584B20048522F/$FILE/U-III-2930-2019.pdf)

Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske br. U-IIIA/1128/2004 od 2. veljače 2005.,
<https://sljeme.usud.hr/usud/praksaw.nsf/fOdluka.xsp?action=openDocumen&documentId=C1256A25004A262AC1256F9D003C7F03>,

Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske br. U-III-2073/10 od 4. ožujka 2014.,
[https://sljeme.usud.hr/Usud/Praksaw.nsf/37D27B17E2568245C1257C9F002F5A1B/\\$FILE/U-III-2073-2010.pdf](https://sljeme.usud.hr/Usud/Praksaw.nsf/37D27B17E2568245C1257C9F002F5A1B/$FILE/U-III-2073-2010.pdf)

Odločba Vrhovnog sudišća Republike Slovenije, št. II Ips 348/2006, od 31. kolovoza 2006.,
<http://www.sodisce.si/vsrs/odlocitve/10455/>

Odločba Vrhovnog sudišća Republike Slovenije, št. II Ips 65/17 od 13. rujna 2018.,
<http://www.sodisce.si/vsrs/odlocitve/2015081111422638/>

Presuda VSRH posl. br. Rev-2029/01 od 16. ožujka 2004.,
<https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba8051990a&qž>

Rješenje Općinskog suda u Splitu, posl.br. Ovr-4494/14 od 30. studenog 2015.,
<https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba8076306d&q>

Rješenje Ustavnog suda Republike Hrvatske br. U-III-2551/2015, U-III-2852/2015 i U-III-2853/2015 od 7.srpnja 2015.,
<https://sljeme.usud.hr/usud/praksaw.nsf/fOdluka.xsp?action=openDocument&doc>

Rješenje VSRH posl. br. Gr1-649/16 od 28. veljače 2017., interna baza sudske prakse SupraNova(RH)

Rješenje VSRH posl. br. Gr1-425/18 od 18. listopada 2018., interna baza sudske prakse SupraNova(RH)

Rješenje VSRH posl. br. Gr1-227/18 od 8. svibnja 2018. interna baza sudske prakse SupraNova(RH)

Rješenje VSRH posl. br. Gr1-230/18 od 8. svibnja 2018., interna baza sudske prakse SupraNova(RH)

Rješenje VSRH posl.br. Rev-1201/15 od 4. travnja 2017.,
<https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba8074623d&q=>

Rješenje VTSRH posl. broj Pž-1876/19 od 10. travnja 2019., interna baza sudske prakse SupraNova(RH)

Rješenje VTSRH posl.br. Pž-2498/19 od 17. travnja 2019., interna baza sudske prakse SupraNova (RH)

Rješenje VTSRH posl. br. Pž-94/20 od 22. siječnja 2020., interna baza sudske prakse SupraNova (RH)

Rješenje VTSRH posl. br. Pž-1995/19 od 2. travnja 2019., interna baza sudske prakse SupraNova (RH)

Rješenje Županijskog suda u Bjelovaru posl. br. Gž Ovr-353/18 od 8. ožujka 2019., interna baza sudske prakse SupraNova (RH)

Rješenje Županijskog suda u Bjelovaru posl.br. Gž Ovr-566/2019-2 od 23. rujna 2019., interna baza sudske prakse SupraNova (RH)

Rješenje Županijskog suda u Bjelovaru posl. br. Gž Ovr-172/19 od 18. travnja 2019., interna baza sudske prakse SupraNova(RH)

Rješenje Županijskog suda u Dubrovniku posl. br. Gž Ovr-190/19 od 17. srpnja 2019., interna baza sudske prakse SupraNova(RH)

Rješenje Županijskog suda u Osijeku posl. br. Gž-2443/09 od 10. rujna 2009.,
<https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba80577ef1&q=>

Rješenje Županijskog suda u Osijeku posl.br. Gž-570/16 od 3. lipnja 2016., interna baza sudske prakse SupraNova(RH)

Rješenje Županijskog suda u Osijeku posl. br. Gž Ovr-238/19 od 27. ožujka 2019., interna baza sudske prakse SupraNova(RH)

Rješenje Županijskog suda u Osijeku posl. br. Gž Ovr-437/18 od 13. prosinca 2018. interna baza sudske prakse SupraNova(RH)

Rješenje Županijskog suda u Osijeku posl. br. Gž Ovr-786/19 od 19. kolovoza 2018. interna baza sudske prakse SupraNova(RH)

Rješenje Županijskog suda u Pula-Pola posl. br. Gž Ovr-620/18 od 25. veljače 2019. interna baza sudske prakse SupraNova(RH)

Rješenje Županijskog suda u Pula-Pola posl. br. Gž Ovr-759/17 od 9. veljače 2018., interna baza sudske prakse SupraNova (RH)

Rješenje Županijskog suda u Puli-Pola posl. br. Gž Ovr-449/18 od 29. kolovoza 2018., interna baza sudske prakse SupraNova(RH)

Rješenje Županijskog suda u Puli-Pola posl. br. Gž Ovr-450/18 od 29. kolovoza 2018., interna baza sudske prakse SupraNova(RH)

Rješenje Županijskog suda u Rijeci posl. br. Gž Ovr-984/17 od 28. kolovoza 2018., interna baza sudske prakse SupraNova(RH)

Rješenje Županijskog suda u Splitu posl. br. Gžx-958/11 od 8. ožujka 2012., interna baza sudske prakse SupraNova(RH)

Rješenje Županijskog suda u Splitu posl.br. Gž Ovr-1714/17 od 26. rujna 2019., interna baza sudske prakse SupraNova(RH)

Rješenje Županijskog suda u Splitu posl. br. Gž Ovr-655/19 od 27. svibnja 2019.,<https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba809a55e4&>

Rješenje Županijskog suda u Splitu posl. br. Gž Ovr-182/18 od 26. srpnja 2018., interna baza sudske prakse SupraNova(RH)

Rješenje Županijskog suda u Splitu posl. br. Gž Ovr-1400/17 od 13. rujna 2018.,
<https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba808d6444&q=>

Rješenje Županijskog suda u Šibeniku posl. br. Gž Ovr-130/18 od 7. lipnja 2018.,
<https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba808828b5&q>

Rješenje Županijskog suda u Varaždinu posl. br. Gž Ovr-1138/18 od 7. svibnja 2019., interna baza sudske prakse SupraNova(RH)

Rješenje Županijskog suda u Varaždinu posl. br. Gž Ovr-457/18 od 20. lipnja 2018., interna baza sudske prakse SupraNova(RH)

Rješenje Županijskog suda u Varaždinu, Stalne službe u Koprivnici posl.br. Gž Ovr-1148/18 od 8. studenog 2018., interna baza sudske prakse SupraNova(RH)

Rješenje Županijskog suda u Varaždinu, Stalna služba u Koprivnici, posl.br. Gž Ovr-834/18 od 17. srpnja 2018., <https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba808b3887&q>

Rješenje Županijskog suda u Velikoj Gorici posl. br. Gž Ovr-775/15 od 17. siječnja 2018.,<https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba80823c02&q>

Rješenje Županijskog suda u Zadru posl.br. Gž Ovr-435/19 od 24. lipnja 2019., interna baza sudske prakse SupraNova(RH)

Rješenje Županijskog suda u Zadru, posl.br. Gž Ovr-223/18 od 29. siječnja 2019., <https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba80932d62&q>

Rješenje Županijskog suda u Zadru posl. br. Gž Ovr-387/18 od 11. rujna 2018., interna baza sudske prakse SupraNova(RH)

Rješenje Županijskog sud u Zagrebu posl. br. Gž Ovr-3379/17 od 19. travnja 2018. interna baza sudske prakse SupraNova(RH)

Rješenje Županijskog suda u Zagrebu posl. br. Gž Ovr-3027/17 od 5. lipnja 2018., interna baza sudske prakse SupraNova(RH)

Rješenje Županijskog suda u Zagreb posl. br. Gž Ovr-1579/19 od 4. rujna 2019., interna baza sudske prakse SupraNova(RH)

Rješenje Županijski sud u Zagrebu posl.br. Gž Ovr-3370/18 od 19. veljače 2019., interna baza sudske prakse SupraNova(RH)

Rješenje Županijskog suda u Zagrebu posl. br. Gž Ovr-2482/18 od 28. kolovoza 2018., interna baza sudske prakse SupraNova(RH)

Rješenje Županijskog suda u Zagrebu posl. br. Gž Ovr-2774/18 od 20. kolovoza 2019., interna baza sudske prakse SupraNova(RH)

Rješenje Županijskog suda u Zagrebu posl.br. Gž Ovr-376/19 od 22. veljače 2019., interna baza sudske prakse SupraNova(RH)

Sklep Višjeg sodišča v Ljubljani, II Ip 586/2012 od 28. ožujka 2012., <http://sodisce.si/vislj/odlocitve/2012032113046015/>

Sklep Višjeg sodišča v Ljubljani, III Ip 3236/2017 od 15. studenog 2017.,
<http://www.sodisce.si/vislj/odlocitve/2015081111414066/>

Sklep Višjeg sodišča v Mariboru, I Ip-270/2016 od 13. rujna 2016.,
<http://sodisce.si/vismb/odlocitve/2015081111400503/>

Ostalo

Konačni prijedlog Ovršnog zakona iz 2019. <https://www.sabor.hr/hr/prijedlog-ovrsnog-zakona-prvo-citanje-pze-br-676-predlagateljica-vlada-republike-hrvatske>

Konačni prijedlog Zakona o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona iz travnja 2017. godine
<http://edoc.sabor.hr/DocumentView.aspx?entid=2004493>., ZIDOZ travanj 2017.

V. savjetovanje Dani hrvatskoga insolventnog i ovršnog prava, Zagreb, 24. siječnja 2020.,
IUS-Info, u sklopu izlaganja Iva Matijanec Gardašević, Elektronička javna dražba

Pravno shvaćanje Građanskog odjela VSRH zauzeto je na 8. sjednici održanoj 17. prosinca
2018., broj Su-IV-4/18-
19, http://www.vsrh.hr/custompages/static/HRV/files/PravnaShvacanja-Zakljucci/GO-pravnashvacanja/VSRH_GO_2018_Su-IV-4-2018-19_2018-12-17.pdf

Zaključci sa sastanaka predmet sudske uprave Vrhovnog suda Republike Hrvatske br. Su-IV-
246/15 od 17. rujna 2015.,
http://www.vsrh.hr/custompages/static/HRV/files/PravnaShvacanja-Zakljucci/GO-zakljucci/VSRH_GO_2015_Su_246-2015_2015-09-17_zakljucci.pdf

Mrežni izvori

<http://edoc.sabor.hr/DocumentView.aspx?entid=2004493>

<https://www.sabor.hr/hr/prijedlog-ovrsnog-zakona-prvo-citanje-pze-br-676-predlagateljica-vlada-republike-hrvatske>

<https://www.sabor.hr/fgs.axd?id=4617>

<https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr>

<http://mprhspapp03.mprh.local/hpcl/component/main>

