Sveučilište u Zagrebu

Pravni fakultet

Boris Ljubić

POLOŽAJ OVRŠENIKA U OVRSI NA NEKRETNINI

DOKTORSKI RAD

Zagreb, 2025.

Sveučilište u Zagrebu

Pravni fakultet

Boris Ljubić

POLOŽAJ OVRŠENIKA U OVRSI NA NEKRETNINI

DOKTORSKI RAD

Mentor:

prof. dr. sc. Aleksandra Maganić

Zagreb, 2025.

Izjava o izvornosti doktorskog rada

Ja, Boris Ljubić, potvrđujem da je ovaj doktorski rad izvoran rezultat mog istraživanja te da se u njegovoj izradi nisam koristio izvorima koji nisu navedeni u radu.

U Zagrebu 13. srpnja 2025. _____

Bilješka o mentoru

Prof. dr. sc. Aleksandra Maganić (1967.) profesorica je građanskog procesnog prava na Pravnom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu. Nakon uspješnog okončanja Poslijediplomskog studija iz građanskopravnih znanosti na Pravnom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu s prosjekom ocjena od 4,8, 19. siječnja 2005. obranila je magistarski rad pod naslovom „Institut Rechtspfleger u njemačkom pravu i uvođenje odgovarajuće službe u Republici Hrvatskoj“. Mentor joj je bio prof. Mihajlo Dika. U lipnju 2005. godine prijavila je temu doktorskog rada pod naslovom „Opće institucije izvanparničnog procesnog prava (komparativna analiza hrvatskog, austrijskog i njemačkog izvanparničnog procesnog prava)“. Za mentora u izradi rada imenovan joj je prof. Mihajlo Dika.

U rujnu 2005. godine “Max-Planck-Institut für ausländisches und internationales Privatrecht” dodijelio joj je tromjesečnu stipendiju u trajanju od 1. svibnja 2006. do 31. srpnja 2006. Iako joj je 2006. godine ta institucija dodijelila dvomjesečnu stipendiju u trajanju od 1. siječnja 2007. do 28. veljače 2007., na Institutu je boravila sve do 27. ožujka 2007.

Na Pravnom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu doktorirala je 10. srpnja 2008. Za višeg asistenta na Katedri za građansko procesno pravo Pravnog fakulteta Sveučilišta u Osijeku izabrana je 29. listopada 2008.

Za docenta na Katedri za građansko procesno pravo Pravnog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu izabrana je 1. siječnja 2010., a za izvanrednog profesora 2. prosinca 2015.

Na kolegiju iz građanskog procesnog prava na Pravnom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu sudjeluje u izvođenju nastave (predavanja, seminari, vježbe, konzultacije, ispiti). Osim toga sunositelj je na predmetima građanskopravnog modula Izvanparnično i ovršno pravo i Javnobilježničko pravo te trgovačkopravnog modula Insolvencijsko pravo, kao i izbornog predmeta Organizacija pravosuđa.

Nastavnik je na Poslijediplomskom studiju iz građanskopravne i obiteljskopravna znanost na Pravnom fakultetu u Zagrebu i Poslijediplomskom studiju iz prava društava i trgovačkog prava.

Izvan Pravnog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu predaje na Poslijediplomskom specijalističkom studiju „Medicinsko pravo“ Pravnog fakulteta Sveučilišta u Splitu.

Bila je član Povjerenstva Ministarstva pravosuđa koje je izradilo Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o parničnom postupku iz 2013. godine (Narodne novine, br. 25/13), član Povjerenstva Ministarstva socijalne politike i mladih za izradu Obiteljskog zakona 2014. godine (Narodne novine, br. 75/14) i član je Povjerenstva Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije za izradu Zakona o izvanparničnom postupku.

Aktivno surađuje s Max-Planck Institutom u Hamburgu, njemačkom zakladom za međunarodnu pravnu suradnju (IRZ), Europskom unijom Rechtspflegera te Pravosudnom akademijom Republike Hrvatske.

Sudjelovala je na domaćim i međunarodnim znanstvenim i stručnim projektima, konferencijama, seminarima i radionicama.

Izlagala je na više međunarodnih i domaćih znanstvenih i stručnih skupova. Dosad je bila organizator odnosno koorganizator tri međunarodna znanstvena skupa.

Prof. Maganić autor je više od pedeset izvornih znanstvenih radova.

Nalazi se na Listi arbitara u postupcima bez međunarodnog elementa i na Listi arbitara u postupcima s međunarodnim elementom pred Stalnim arbitražnim sudištem pri Hrvatskoj gospodarskoj komori. Bila je arbitar u nekoliko arbitražnih postupaka.

Od listopada 2013. godine član je međunarodnog uredništva časopisa „Societas et iurisprudentia“ Pravnog fakulteta Sveučilišta u Trnavi.

Član je Europskog instituta za pravo (*European Law Institute*).

Izbor iz novije bibliografije profesorice Maganić

Maganić, A., Pravne posljedice konverzije // Godišnjak - Društvo za građanskopravne znanosti i praksu Hrvatske, 2020. str. 1-33

Maganić, A., Primjena elektroničke tehnologije u parničnom postupku // Novine u parničnom procesnom pravu / Barbić, Jakša (ur.). Zagreb: Hrvatska akademija znanosti i umjetnosti (HAZU), 2020. str. 79-109

Maganić, A., Nadležnost - građanski ili upravni put? // Novosti u upravnom pravu i upravnosudskoj praksi / Galić, Ante (ur.). Zagreb: Organizator, 2020. str. 107-128

Maganić, A., Granice arbitrabilnosti u rješavanju upravnih stvari // Zakonitost (Zagreb), 1 (2019), 9-18

Maganić, A., Rješavanje trgovačkih sporova - parnični postupak ili arbitraža? // Godišnjak Pravnog fakulteta u Sarajevu, 62 (2019), 77-104

Maganić, A., Arbitration in Administrative Matters // Croatian arbitration yearbook, 26 (2019), 25-46

Maganić, A., Ogledni postupak ili postupak za rješavanje spornog pravnog pitanja // Revija Kopaoničke škole prirodnog prava, 1 (2019), 219-236

Maganić, A., Vezujući učinak presuda Europskog suda za ljudska prava // Europska budućnost hrvatskog građanskog pravosuđa / Barbić, Jakša (ur.). Zagreb: Hrvatska akademija znanosti i umjetnosti (HAZU), 2019. str. 79-106.

Maganić, A., Anticipirane naredbe u hrvatskom pravnom sustavu // Javni bilježnici u europskom kontekstu / Barbić, Jakša (ur.). Zagreb: Hrvatska akademija znanosti i umjetnosti (HAZU), 2019. str. 57-89

Maganić, A., Iskustva pravnog uređenja zaklada u Austriji i Njemačkoj // Zakladništvo u Republici Hrvatskoj / Barbić, Jakša (ur.). Zagreb: Hrvatska akademija znanosti i umjetnosti (HAZU), 2019. str. 91-116

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

Maganić, A., Procesnopravni aspekti građanskopravne zaštite okoliša // Građanskopravna zaštita okoliša / Barbić, Jakša (ur.). Zagreb: Hrvatska akademija znanosti i umjetnosti (HAZU), 2017. str. 21-52

Maganić, A., Pravni lijekovi i druga pravna sredstva u ovršnom postupku // Novela Ovršnog zakona - 2017 / Hercigonja, Jasminka (ur.). Zagreb: Inženjerski biro, 2017. str. 107-133

Maganić, A., Nadležnost za određivanje i provedbu ovrhe // Novela Ovršnog zakona - 2017 / Hercigonja, Jasminka (ur.). Zagreb: Inženjerski biro, 2017. str. 72-106

Maganić, A., Praksa Europskog suda za ljudska prava i pravo na dom // Pravo na dom / Barbić, Jakša (ur.). Zagreb: Hrvatska akademija znanosti i umjetnosti (HAZU), 2016. str. 19-53

Zahvale

Zahvaljujem se mentorici prof. dr. sc. Aleksandri Maganić koja je svojim mentorstvom tijekom pisanja ovog doktorskog rada bila iznimno stručna, profesionalna, ljubazna te uvijek spremna pružiti pomoć i riječi motivacije. Zahvaljujem se prof. em. dr. sc. Mihajlu Diki i izv. prof. dr. sc. Slađani Aras Kramar što su vjerovali u mene i dali mi poticaj za pisanje ovog doktorskog rada. Posebnu zahvalu dugujem gospodinu Jasminu Mujinoviću koji je uvijek bio spreman pomoći pri svakom koraku tijekom studija, kao i kolegi i prijatelju Draženu Dujmoviću iz knjižnice Pravnog fakulteta u Zagrebu, koji je uvijek djelovao poticajno svojim ohrabrenjima za ustrajnošću do kraja.

Zahvaljujem se majci, supruzi te članovima obitelji jer su od prvog do posljednjeg dana pisanja rada bili puni razumijevanja i podrške. Zahvaljujem se kolegicama i kolegama na Općinskom građanskom sudu u Zagrebu i na razumijevanju i podršci tijekom pisanja rada. Zahvaljujem se Stjepanu „Štefu“ i Dinu, informatičkim znalcima Općinskom sudu u Novom Zagrebu na pomoći i stručnoj sugestiji. Svima njima jedno veliko „Hvala“.

Sažetak

Ovim doktorskim radom želi se utvrditi pod kojim je uvjetima legitimno provesti sudski postupak ovrhe na ovršenikovoj nekretnini, odnosno je li pravna zaštita ovršenika prema postojećem domaćem pravnom uređenju djelotvorna, te jesu li postavljena zakonska ograničenja zapreka ovrhovoditeljima u namirenju njihovih tražbina. Stoga su u radu analizirana zakonska pravila o ovrsi na nekretnini, njihov utjecaj na učinkovitost postupka, kao i utjecaj na druga zajamčena prava sudionika u postupku, osobito prava na pošteno suđenje i djelotvorno pravno sredstvo. U radu su prikazani razvojni pravci i modeli ovrhe na nekretnini od Ovršnog zakona iz 2012. preko Novela iz 2014., 2017. i 2020. godine.

Srž problema je u tome što hrvatski Ovršni zakon ne regulira na zadovoljavajućoj razini odgodu ovrhe na prijedlog ovršenika odnosno u dovoljnoj mjeri ne razrađuje uvjete legitimnosti odgode ovrhe. Pri tome, važeći Ovršni zakon još uvijek ne predviđa mogućnost da sud odgodi ovrhu po službenoj dužnosti kada za to postoje posebno opravdani razlozi, kao što je to propisano u Republici Sloveniji. U odredbama o pretpostavkama za odgodu ovrhe na prijedlog ovršenika zakonodavac uopće ne uzima u obzir štetu koji bi ovrhovoditelj mogao pretrpjeti zbog odgode ovrhe. Takvim zakonskim rješenjem o odgodi ovrhe destabilizira se ravnoteža između interesa ovršenika i interesa ovrhovoditelja u ovrsi na nekretnini.

Prema postojećem uređenju ovršeniku je u postupku ovrhe na nekretnini i dalje ostavljena mogućnost podnošenja prijedloga za odgodu ovrhe i nakon što započne stadij provedbe ovrhe, koji započinje donošenjem zaključka o prodaji nekretnine, čime se izravno utječe na tijek i dinamiku ovršnog postupka budući da se radnje koje sud poduzima po službenoj dužnosti preklapaju s radnjama koje poduzima ovršenik u cilju odgađanja ovrhe čija provedba je započela.

S obzirom na to da u dijelu Ovršnog zakona koji uređuje opće pretpostavke za odgodu ovrhe nije na odgovarajući način uređeno pitanje do kojeg trenutka je dopušteno ovršeniku podnošenje prijedloga za odgodu ovrhe, kao i da u odredbama zakona nije posebno uređeno pitanje odgode ovrhe u slučaju kada ovršenik ima samo jedinu nekretninu nužnu za zadovoljenje njegovih osnovnih životnih potreba, u radu je provedena komparativna analiza zakonodavnih rješenja u Republici Sloveniji i Republici Austriji.

Budući da su u pravnoj teoriji i stručnoj javnosti izneseni brojni prigovori koji se odnose na djelotvornost postojećeg sustava ovrhe na nekretnini, analizirana su komparativna zakonska

pravila kojima je uređena ovrha na nekretnini prema slovenskom i austrijskom pravu i modeli zaštite interesa ovrhovoditelja i ovršenika u tim pravnim sustavima.

Poredbenom analizom je utvrđeno da u Republici Sloveniji postoji zakonodavno rješenje, koje je postiglo ravnotežu između osiguranja dostatnih jamstava u slučaju kada ovršenik ima samo jednu nekretninu nužnu za zadovoljenje osnovnih životnih potreba, a da se pri tome ne izgubi osnovni smisao i svrha ovršnog postupka - namirenja tražbine ovrhovoditelja. Ravnoteža se prema slovenskom uređenju ostvaruje kroz zakonodavno uvođenje dostatnih mehanizama pravne zaštite ovršenika u različitim stadijima postupka, strogo odvajajući stadij određivanja od stadija provedbe ovrhe, pri čemu sud već u rješenju o ovrsi upozorava ovršenika na mogućnost odgode ovrhe i na vrijeme na koje je ovrhu moguće odgoditi ako su za to ispunjenje zakonske pretpostavke, uključujući i odgodu po službenoj dužnosti.

Austrijski zakonodavac kod zaštite ovršenika u ovrsi na nekretnini naglasak stavlja na mogućnost ograničenja ovrhe na nekretnini koja je potrebna za namirenje tražbine ovrhovoditelja pri čemu je ovršenik dužan dokazati postojanje opravdanih razloga da bi sud dozvolio ograničenje ovrhe na ovršenikovoj nekretnini. Austrijsko ovršno pravo ne propisuje ograničenje kod pokretanja ovrhe na nekretnini ovršenika koja mu služi za stanovanje niti posebno uređuje mogućnost odgode ovrhe na takvoj nekretnini, već primjenjuje opće pravilo prema kojem ovršenik da bi ishodio odgodu ovrhe na nekretnini mora podmiriti veći iznos dugovanja i učiniti vjerojatnim da će tražbina ovrhovoditelja biti naplaćena u roku godine dana. Kao poseban razlog zbog koje se može odgoditi ovrha na nekretnini austrijski zakonodavac određuje elementarnu nepogodu koja je zadesila ovršenika, dok se iseljenje ovršenika ne može provesti ako bi bilo ugroženo njegovo zdravlje ili zdravlje osoba koje s njime žive. Nesporno je da austrijski ovršni sustav stavlja interese ovrhovoditelja odnosno ostvarenje imovinskih prava ovrhovoditelja ispred interesa ovršenika.

U radu je ocijenjena opća učinkovitost postupka ovrhe na nekretnini te se htjelo utvrditi koji su uzroci dugotrajnosti ovršnih postupaka na nekretnini i jesu li pravila o ovrsi na nekretnini, osobito ona o zaštiti ovršenika utjecala na dugotrajnost i učinkovitost postupaka u cjelini. Dobiveni rezultati dodatno su ukazali na potrebu izmjena, odnosno dopuna zakona kako bi se ponovno uspostavila ravnoteža između suprotstavljenih interesa ovršenika za zaštitu njegovih imovinskih prava i interesa ovrhovoditelja za brzo i učinkovito namirenje njegove tražbine. Zbog toga su predložene izmjene Ovršnog zakona kojima bi se na odgovarajući način uredio institut odgode ovrhe na prijedlog ovršenika, ali i odgode ovrhe po službenoj dužnosti, kada

za to postoje posebno opravdani razlozi, uz navođenje do kada je najdulje moguće odgoditi ovrhu na ovršenikovoj stambenoj nekretnini, imajući pri tome u vidu slovenska zakonodavna rješenja.

Navedeno je potkrepljeno i argumentirano analizom komparativnih rješenja i opsežnom sudskom praksom, odlukama Europskog suda za ljudska prava, ali i odlukama slovenskih i domaćih sudova.

Integralni dio rada čini empirijsko istraživanje provedeno intervjuom i anketiranjem ciljane skupne ispitanika - sudaca i sudskih savjetnika koji se u praksi bave predmetima ovrhe na nekretnini s ciljem dobivanja dubljeg uvida u izazove s kojima se navedeni ispitanici susreću u svakodnevnom radu vezano uz aktualno normativno uređenje ovrhe na nekretnini.

Rezultati istraživanja potvrđuju tezu da aktualni model ojačane zaštite ovršenika fizičke osobe u ovrsi na nekretnini s neprecizno propisanim pravnim standardima kod posebnih uvjeta za određivanje ovrhe te nedovoljno razgrađenim pravilima o odgodi ovrhe, negativno utječu na učinkovitost sustava ovrhe na nekretnini. Na temelju intervjua s praktičarima dobiven je iznenađujući podatak prema kojem 100% ispitanika smatra da zlouporaba instituta odgode ovrhe i žalbe nakon proteka roka od strane ovršenika negativno utječe na dinamiku postupka i dovodi do dugotrajnosti postupka.

Učestale i nedovoljno razrađene zakonodavne intervencije učinile su pojedine institute u ovrsi na nekretnini prenormiranima, pa čak i nejasnima, dok je istovremeno izostalo uvođenje novih oblika zaštite ovršenika i ovrhovoditelja, što se negativno odrazilo na primjenu zakona u praksi, a time i na učinkovitost zakona.

Cilj rada bio bi ostvaren kada bi prijedlozi izneseni u zaključnom dijelu *de lege ferenda* pomogli zakonodavcu ispraviti uočene nedostatke postojećeg ovršnog modela i uspostaviti učinkovitiji zakonodavni okvir koji će doprinijeti jačanju pravne sigurnosti i povjerenju u ovršnopravni sustav.

U radu se koriste dogmatska, povijesna, logička i usporedna metoda.

Ključni pojmovi: ovrha na nekretnini, elektronička javna dražba, posebni uvjeti za određivanje ovrhe na jedinoj stambenoj nekretnini, odgoda ovrhe, zaštita prava na dom u ovršnom postupku, sudska praksa.

SUMMARY

This doctoral thesis aims to determine under what conditions it is legitimate to conduct a court enforcement proceeding on the debtor's real estate, respectively whether the legal protection of debtors under the existing Croatian legal system is effective, and whether legal restrictions have been placed as an obstacle to debtors in settling their claims. Therefore, this dissertation analyzes the legal rules on enforcement on real estate and their impact on the efficiency of the procedure, as well as the impact on other guaranteed rights of participants in the procedure, in particular the right to a fair trial and the right to an effective legal remedy. The paper presents the development directions and models of real estate enforcement from the Enforcement Act of 2012 through the Amendments of 2014, 2017 and 2020.

The core of the problem is that the Croatian Enforcement Act does not regulate the postponement of enforcement at the request of the debtor to a satisfactory level, that is, it does not sufficiently elaborate the conditions for the legitimacy of the postponement of enforcement.

In addition, the current Enforcement Act still does not provide for the possibility for the court to postpone enforcement *ex officio* if there are particularly justified reasons for doing so, as is prescribed in the Republic of Slovenia. In the provisions on the prerequisites for the postponement of enforcement at the request of the debtor, the legislator does not take into account the damage that the debtor could suffer due to the postponement of enforcement.

Such a legal solution to postpone enforcement destabilizes the balance between the interests of the debtor and the interests of the enforcement agent in the enforcement of real estate.

According to the current regulations, the debtor in the enforcement proceedings on real estate still has the option of submitting a proposal for a postponement of enforcement even after the enforcement implementation phase begins, which begins with the adoption of a conclusion on the sale of the real estate, which directly affects the course and dynamics of the enforcement procedure, since the actions taken by the court ex officio overlap with the actions taken by the debtor in order to postpone the enforcement whose begun it has started.

Given that the part of the Enforcement Act that regulates the general prerequisites for the postponement of enforcement does not adequately regulate the issue of the time until which the debtor is permitted to submit a proposal for the postponement of enforcement, and that the provisions of the law on enforcement of real estate do not specifically regulate the issue of

postponement of enforcement in cases where the enforcer has only one real estate necessary to meet basic living needs, dissertation conducts a comparative analysis of legislative solutions in the Republic of Slovenia and the Republic of Austria.

Considering that in legal theory and among the professional public numerous objections have been raised regarding the effectiveness of the existing system of enforcement on real estate, in dissertation is analyzed the legal rules governing enforcement on real estate under Slovenian and Austrian law and the models for protecting the interests of the enforcement creditor and the enforcement debtor in these legal systems.

The comparative analysis has determined that in the Republic of Slovenia there is a legislative solution that has achieved a balance between ensuring sufficient guarantees in the case where the debtor has only one real estate necessary to meet basic living needs, without losing the basic meaning and purpose of the enforcement procedure - the settlement of the debtor's claim.

According to the Slovenian system, the balance is achieved through the legislative introduction of sufficient mechanisms for the legal protection of the debtor in different stages of the procedure, strictly separating the stages of determining and implementing enforcement, whereby the court already in the enforcement decision warns the debtor of the possibility of postponing enforcement and the time for which enforcement can be postponed if the legal prerequisites for this are met, including an ex officio.

When protecting the debtor in the execution of real estate, the Austrian legislator emphasizes the possibility of limiting the execution of real estate that is necessary to satisfy the debtor's claim, whereby the debtor is obliged to prove the existence of justified reasons for the court to allow the limitation of the execution of the debtor's real estate.

Austrian enforcement law does not prescribe any restrictions on initiating enforcement on the debtor's residential property, nor does it specifically regulate the possibility of postponing enforcement on such property, already applies the general rule according to which, in order to obtain a postponement of enforcement on real estate, the debtor must settle a larger amount of debt and make it probable that the creditor's claim will be settled within one year.

As a special reason for which the enforcement of a real estate may be postponed, the Austrian legislator determines a natural disaster that has befallen the enforcement debtor, while the eviction of the enforcement debtor cannot be carried out if his health or the health of the persons living with him would be endangered. It is indisputable that the Austrian enforcement system places the interests of the enforcement creditor, or rather the realization of the

enforcement creditor's property rights, ahead of the interests of the enforcement debtor.

The dissertation assessed the general efficiency of the real estate enforcement procedure and sought to determine the causes of the lengthy real estate enforcement procedures and whether the rules on real estate enforcement, especially those on the protection of the enforcement debtor, influenced the longevity and efficiency of the procedures as a whole.

The results obtained further indicated the need for amendments to the Enforcement Act in order to re-establish a balance between the conflicting interests of the debtor and the enforcement creditor for the quick and efficient settlement of his claim. Therefore, amendments to the Enforcement Act have been proposed that would appropriately regulate the institute of postponement of enforcement at the request of the debtor, but also of postponement of enforcement ex officio, when there are particularly justified reasons for this, specifying the maximum period for which enforcement on the debtor's real estate in which he resides can be postponed, taking into account Slovenian legislative solutions.

The above is supported and argued by an analysis of comparative solutions and extensive case law, decisions of the European Court of Human Rights, but also decisions of Slovenian and domestic courts.

An integral part of the work is empirical research conducted through interviews and surveys of a targeted group of respondents - judges and court advisors who deal with real estate enforcement cases in practice, with the aim of gaining a deeper insight into the challenges that these respondents face in their everyday work related to the current normative regulation of real estate enforcement.

The research results confirm the thesis that the current model of enhanced protection of natural person debtors in real estate enforcement, with imprecisely prescribed legal standards for special conditions for determining enforcement and insufficiently developed rules on the postponement of enforcement, negatively affects the efficiency of the real estate enforcement system.

Based on interviews with practitioners, surprising data was obtained, according to which 100% of respondents believe that the abuse of the institute of postponement of enforcement and subsequent appeal has expired by the debtor negatively affects the dynamics of the procedure and leads to a lengthy procedure. Frequent and insufficiently developed legislative interventions have made certain institutes in real estate enforcement over-standardized and even unclear, while at the same time there has been a lack of introduction of new forms of protection for the debtor and the enforcement creditor, which has had a negative impact on its

application in practice, and thus on the effectiveness of the law.

The aim of the dissertation would be achieved if the proposals presented in the concluding part of *de lege ferenda* would help the legislator correct the perceived shortcomings of the existing executive model and establish a more efficient legislative framework that will contribute to strengthening legal certainty and trust in the executive system.

The work uses dogmatic, historical, logical and comparative methods.

Keywords: enforcement on real estate, electronic public auction, special conditions for determining enforcement on a residential property, postponement of enforcement, protection of the right to a home in enforcement proceedings, case law.

SADRŽAJ

SAŽETAK i

SUMMARY ii

1. UVODNI DIO 1
   1.1. Pregled dosadašnjih istraživanja 1
   1.2. Cilj i hipoteze istraživanja 9
   1.3. Metodologija i očekivani znanstveni doprinos istraživanja 12
      1.3.1. Metodologija 12
      1.3.2. Očekivani znanstveni doprinos istraživanja 14
2. SAŽET PREGLED RAZVOJA OVRHE NA NEKRETNINI OD OZ-a 12 PA DO DANAS 16
   2.1. Uvod 16
   2.2. OZ 12 16
   2.3. Novela OZ-a 14 18
   2.4. Novela OZ-a 17 25
   2.5. Novela OZ-a 20 28
   2.6. ZI OZ-a 22 31
3. OVRHA NA NEKRETNINI RADI NAPLATE NOVČANE TRAŽBINE 32
   3.1. Nekretnina kao predmet ovrhe 32
   3.2. Stranke i sudionici postupaka 46
   3.3. Prijedlog za ovrhu i rješenje o ovrsi 51
   3.4. Pristupanje ovrsi 56
   3.5. Ovršne radnje 66
      3.5.1. Općenito 66
      3.5.2. Zabilježba ovrhe 66
      3.5.3. Utvrđivanje vrijednosti nekretnine 70
      3.5.4. Prodaja nekretnine u postupku pred sudom 77
      3.5.5. Prodaja nekretnine elektroničkom javnom dražbom 80
         3.5.5.1. Uloga Agencije u elekroničkoj javnoj dražbi 80
         3.5.5.2. Provođenje elektroničke javne dražbe 87
         3.5.5.3. Jamčevina 91
            3.5.5.3.1. "Preknjižavanje jamčevine" 95
            3.5.5.3.2. Povrat i zadržavanje jamčevine 96

3.5.5.4. Sudjelovanje u elektroničkoj javnoj držabi (zlouporaba prava na dražbovanje) ... 99
3.5.6. Dosuda nakon prodaje nekretnine elektroničkom javnom dražbom ... 112
3.5.7. Prodaja nekretnine neposrednom pogodbom ... 124
3.5.8. Dosuda nakon prodaje nekretnine neposrednom pogodbom ... 126
3.5.9. Namirenje vjerovnika ... 126
3.5.9.1. Ročište za diobu kupovnine ... 134
3.5.9.2. Rješenje o namirenju ... 136
3.6. Pravni položaj ovršenika i trećih osoba nakon prodaje nekretnine ... 139
3.6.1. Gubitak prava na posjed nekretnine ... 139
3.6.2. Iseljenje ovršenika, najmoprimca, zakupca i drugih osoba ... 140
3.6.3. Troškovi postupka ovrhe ... 146
4. ZAŠTITA OVRŠENIKA FIZIČKE OSOBE U OVRSI NA NEKRETNINI ... 156
4.1. Općenito ... 156
4.2. Izuzimanje od ovrhe i ograničenje ovrhe kao jedan od oblika zaštite ovršenika ... 157
4.3. Zaštita ovršenika fizičke osobe prema općoj odredbi čl. 75. OZ-a ... 166
4.4. Posebni uvjeti za određivanje ovrhe prema odredbi čl. 80.b OZ-a ... 169
4.5. Odgoda ovrhe na prijedlog ovršenika prema odredbi čl. 65. OZ-a ... 186
4.6. Žalba protiv rješenja o ovrsi kao sredstvo zaštite ovršenika ... 195
4.7. Žalba nakon proteka roka kao sredstvo zaštite ovršenika ... 206
4.8. Revizija u ovrsi na nekretnini ... 214
4.9. Protuovrha kao sredstvo zaštite ovršenika ... 217
4.10. Ovršenikovo pravo na naknadu štete ... 221
4.11. Stambeno zbrinjavanje ovršenika ... 223
4.12. Zaštita prava na dom u ovrsi na nekretnini ... 227
4.12.1. Općenito ... 227
4.12.2. Zaštita prava na dom i test razmjernosti prema URH-u, OZ-u i EKLJP-u ... 228
4.12.3. Pravo na dom i test razmjernosti u judikaturi ESLJP-a i domaćih sudova ... 233

5. REZULTATI ISTRAŽIVANJA OVRHA NA NEKRETNINI U REPUBLICI HRVATSKOJ 249
5.1. Metodološki okvir, određenje teme istraživanja i razlozi njezinog odabira 249
5.2. Cilj istraživanja, hipoteze, metodologija te način provedbe istraživanja 250
5.3. Rezultati istraživanja 255
5.3.1. Ovršnopravna analiza sudskih predmeta ovrhe na nekretnini 255
5.3.2. Zaključak 265
5.4. Sažeti prikaz rezultata ankete/intervjua sa sucima i sudskim savjetnicima 268
6. OVRHA NA NEKRETNINI U SLOVENIJI I AUSTRIJI 286
6.1. Ovrha na nekretnini u Sloveniji 286
6.1.1. Općenito o ovrsi na nekretnini s posebnim osvrtom na Novele ZIZ-L i ZIZ-M 286
6.1.2. Zaštita ovršenika u ovrsi na nekretnini u Sloveniji 295
6.1.2.1. Općenito o zaštiti ovršenika u ovrsi na nekretnini 295
6.1.2.2. Zaštita ovršenika u svjetlu instituta ovrhe drugim sredstvom ili na drugim nekretninama 297
6.1.3. Odgoda ovrhe 300
6.1.3.1. Odgoda ovrhe na prijedlog ovršenika ili po službenoj dužnosti 300
6.1.3.2. Odgoda ovrhe na prijedlog ovrhovoditelja 306
6.1.3.3. Vrijeme na koje se ovrha odgađa i nastavak odgođene ovrhe 307
6.1.4. Zaključak 310
6.2. Ovrha na nekretnini u Austriji 311
6.2.1. Općenito 311
6.2.2. Pokretanje ovršnog postupka 312
6.2.3. Određivanje ovrhe 313
6.2.4. Provedba ovrhe na nekretnini 314
6.2.5. Pravna sredstva dužnika 319
6.2.5.1. Žalba protiv rješenja o ovrsi (*Rekurs,* § 62. EO-a) 319
6.2.5.2. Prigovor (*Widerspruch*, §182. EO-a) 320
6.2.5.3. Prigovor protiv nepravilnosti u neposrednim ovršnim radnjama (*Vollzugsbeschwerde*, § 68. EO-a) 322
6.2.5.4. Prijedlog za obustavu, ograničenje i odgodu ovrhe (*Einstellung, Einschränkung und Aufschiebung der Exekution*, § 39. EO-a) 322
6.2.5.5. Opozicijska tužba (*Einwendungen gegen den Anspruch,*

Oppositionsklage, § 35. EO-a) 323
6.2.5.6. Impugnacijska tužba (*Einwendungen gegen die Exekutionsbewilligung,* § 36. EO-a) 324
6.2.5.7. Prigovor trećih osoba (*Exszindierungsklage*, § 37. EO-a) 324
6.2.6. Drugi oblici zaštite dužnika u ovrsi na nekretnini prema uređenju EO-a 324
6.2.6.1. Ograničenje ovrhe (*Einschränkung der Exekution*, § 95. EO-a) 324
6.2.6.2. Objedinjavanje ovršnog postupka na više nekretnina (*Verbindung von Exekutionsverfahren auf mehrere Liegenschaften*, § 23. EO-a) 325
6.2.6.3. Objedinjenje ovršnih postupaka na nekretninama protiv više dužnika (*Verbindung von Exekutionsverfahren auf unbewegliche Sachen gegen mehrere Verpflichtete*, § 23a. EO-a) 325
6.2.6.4. Obustava ovrhe (*Einstellung der Exekution*, § 148. st. 3. EO-a) 327
6.2.6.5. Prioritet ostalih vrsta izvršenja (*Vorrang anderer Exekutionsarten,* § 153. EO-a) 327
6.2.6.6. Prioritet prinudne uprave (*Vorrang der Zwangsverwaltung*, § 155. EO-a) 328
6.2.6.7. Odgoda ovrhe u slučaju elementarne nepogode (*Aufschiebung der Exekution bei einer Naturkatastrophe*, § 158. EO-a) 328
6.2.6.8. Sporazum o isplati (*Zahlungsvereinbarung*, § 157. EO-a) 329
6.2.7. Zaključak 329
7. SVEOBUHVATNI ZAKLJUČAK I PRIJEDLOZI DE LEGE FERENDA 332
8. POPIS LITERATURE 349
8.1. Knjige, znanstveni radovi i stručni članci 349
8.2. Pravni izvori 357
8.3. Sudska praksa 363
8.3.1. Odluke Suda EU-a i ESLJP-a 363
8.3.2. Odluke hrvatskih, slovenskih i austrijskih sudova 364
8.4. Članci, izvješća i drugi podaci iz internetskih izvora 380
9. ŽIVOTOPIS 388
10. PRILOG 1- POPIS SLIKA, GRAFOVA I TABLICA 389
11. PRILOG 2- UPITNIK ZA INTERVJU I ANKETU S PRAKTIČARIMA 391

1. UVODNI DIO

1.1. Pregled dosadašnjih istraživanja

„Koncentracija na pravne propise, napomenuo bih, slična je koncentraciji na glazbenu partituru. No kao što kvaliteta partiture nije dovoljna za uspjeh koncerta, tako ni kvaliteta propisa nije dovoljna za njihov zadovoljavajući učinak. Kako bi koncert uspio, treba, osim dobre partiture, pronaći sposobne svirače i potrebne instrumente."[1]

Aktualnost i važnost ovrhe na nekretnini razumljivi su i životno logični prvenstveno kroz značaj nekretnine u pravnom prometu.[2] Nekretnina je još uvijek najveća i najsigurnija vrijednost stranaka, ali je ujedno i najatraktivniji i najsigurniji predmet osiguranja potraživanja, a time i namirenja ovrhovoditelja. Upravo zbog višestruke funkcije koju nekretnina ima u imovini pojedinca, takav značaj nekretnine kao predmet ovrhe stavlja pred sudove i suce koji provode ovršni postupak izloženost socijalnoj tenziji i pojačanoj medijskoj pozornosti s jedne strane, a s druge ih strane suočava s brojnim izmjena zakona i problemima u području primjene[3] i različitoj sudskoj praksi. Svake godine više tisuća vjerovnika pokušava uz pomoć sudova prisiliti dužnike da ispune svoje obveze. Čine to s više ili manje uspjeha. Jedno je sigurno, nije lako zaštititi vjerovnika od neurednog platiše, a da se pri tome što manje zadire u ljudska i socijalna prava dužnika.[4]

Brojne izmjene i dopune ovršne regulative posebno kada se imaju u vidu značajne izmjene pravila u ovrsi na nekretnini, ukazuju da se i u ovom području traga za rješenjima kojima bi se učinkovito i brzo na zakonom određeni način postigao cilj postupka, a to je prisilno ostvarenje tražbina i namirenje ovrhovoditelja. Ovrha na nekretnini, koja uistinu teško pogađa ovršenika, određena je brojnim složenim pravnim, socijalnim i financijskim odnosima, s

[1] Mirjan Damaška, Domovina, sjećanja, *Školska knjiga*, Zagreb, 2019.
[2] Čak 91 posto stanovništva Lijepe Naše živi u nekretnini nad kojom ima i vlasništvo, što je 21 posto više od europskog prosjeka, pokazuje istraživanje Statističkog ureda EU; dostupno na: https://www.vecernji.hr/ vijesti/ kako-zive-gradani-eu-hrvati-su-cesce-vlasnici-svojih-domova-nego-danci-i-nijemci-1551599, (datum pristupa: 2. listopada 2024.).
[3] Ovrhu koja traje 30 godina, završite je za 30 dana!, Večernji list od 23. rujna 2019., str. 5., dostupno na: https://www.vecernji.hr/vijesti/ustavni-suci-naredili-sudu-u-splitu-ovrha-vam-traje-30-godina-zavrsite-je-za-30-dana-1347112, Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske (dalje u tekstu: USRH), broj: U-III-3926/2018 od 26. lipnja 2019., *Narodne novine*, br. 93/19.
[4] Zatvor za dužnike?, uz nacrt Zakona o izvršnom postupku, Ivica Crnić, Večernji list br. 34., od 12. i 13. veljače 1977.

kojima se isprepliću trajni ciljevi koji se u ovršnom postupku nastoje ostvariti. Neki od njih su brzina, transparentnost, djelotvornost, pojeftinjenje, jednostavnost. Iskustva iznesena u radu, ali i sudska praksa koja će se biti prikaza u radu ukazuju da su često postavljeni ciljevi ovršnog postupka teško dostižni čime se samo potvrđuju prigovori izneseni u stručnoj javnosti da su vjerovnici i dalje građani drugog reda, a da ovršni postupci traju predugo te da imaju neizvjestan ishod.

Ovršni postupak je pravno uređen sudski građanski postupak radi prisilnog ostvarenja tuđeg subjektivnog prava građanskopravne prirode, koji predstavlja niz pravno uređenih i funkcionalno koordiniranih radnji suda, stranaka i drugih subjekata. Ovršni postupak je postupak specijalne (singularne) egzekucije, a provodi se radi ostvarenja ili osiguranja određene tražbine na pojedinačno određenim dijelovima imovine osobe koja je dužna omogućiti ostvarenje tuđeg subjektivnog prava u najširem smislu. Predmet ovrhe odnosno osiguranja u tim su postupcima primarno dijelovi imovine ovršenika odnosno protivnika osiguranja, a samo izuzetno, kad to zbog prirode tražbine nije moguće, i njegova osoba.[5]

Ovršni zakon (OZ)[6] uređuje ovršni postupak radi prisilnog ostvarenja tražbina te materijalnopravne odnose u vezi s tim postupcima (čl. 1. OZ-a). Cjeloviti sustav hrvatskog građanskog ovršnog prava u pravnoj teoriji izvorno je u knjizi prezentirao Dika, M., (2007).[7]

Ovrha na nekretnini predstavlja središnje mjesto u uređenju ovrhe radi naplate ovrhovoditeljeve novčane tražbine, što je u skladu s gospodarskim i imovinskopravnim značenjem nekretnina.

Prodaja ovršenikove nekretnine u ovršnom postupku najčešće je posljedica neispunjavanja ugovornih obveza, i to posljedica na koju je ovršenik pristao kada je kao instrument osiguranja koristio vlastitu nekretninu, dopuštajući vjerovniku upis založnog prava.

[5] Odluka USRH-a broj: U-I-331/2021 i dr. od 19. prosinca 2023., *Narodne novine*, br. 6/24., § 41.

[6] U ovom radu za označavanje važećeg Ovršnog zakona *(Narodne novine*, br. 112/12, 25/13, 93/14, 55/16-Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 73/17, 131/20, 114/22, 06/24 - Odluka USRH) koristit će se, već prema kontekstu, kratica OZ ili OZ 24, radi označavanja izvorne verzije tog zakona (*Narodne novine*, br. 112/12), koristit će se kratica OZ 12, za označavanje verzije nakon ZID OZ 14 koristit će se kratica OZ 14, za označavanje Zakona o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona iz 2014. (*Narodne novine*, br. 93/14), koristit će se kratica ZID OZ 14 ili Novela OZ-a 14, a za označavanje Zakona o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona iz 2017. (*Narodne novine*, br. 73/17), kratica ZID OZ 17 ili Novela OZ-a 17, za označavanje Zakona o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona (*Narodne novine,* br. 131/20), kratica ZID OZ 20 ili Novela OZ-a 20, dok će se za označavanje Zakona o izmjenama Ovršnog zakona iz 2022. (*Narodne novine*, br. 114/22) koristiti kratica ZI OZ 22.

[7] Dika, Mihajlo, „Građansko ovršno pravo. I. Knjiga: Opće građansko ovršno pravo“, Narodne novine d.d., Zagreb, 2007.

Iako je u pravilu predmet ovrhe nekretnina koja je dana u zalog radi namirenja vjerovnikove tražbine, takva nekretnina može imati svojstvo doma u kojem ovršenik živi s obitelji.

Imati svoj dom znak je samopouzdanja i samopoštovanja, zbog čega je važan za svakog čovjeka naglašava Kusić, Z., (2016.).[8] Ustav Republike Hrvatske[9] u čl. 34. st. 1. propisuje nepovredivost doma. Konvencijsku zaštitu doma uređuje čl. 8. Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljenih sloboda[10] prema kojem svatko ima pravo na poštivanje doma, a javna vlast neće se miješati u ostvarivanje toga prava, osim u skladu sa zakonom i kada je to u demokratskom društvu nužno radi zaštite prava drugih.

Utjecaj konvencijskog prava na poštivanje doma i prakse Europskog suda za ljudska prava (dalje: ESLJP ili Sud) stvorene uz čl. 8. EKLJP-a prate slučajevi *Vaskrsić protiv Slovenije*[11] i *Mindek protiv Hrvatske*[12], u kojima je sud odlučivao o ovrsi na nekretnini radi naplate bagatelnog iznosa duga. Analizirajući slučaj *Vaskrsić protiv Slovenije* ESLJP je utvrdio povredu dužnikovog prava vlasništva iz čl. 1. Protokola br. 1. uz EKLJP i naložio Sloveniji plaćanje pravične novčane naknade ovršeniku.[13]

Imajući u vidu da se ovrha na nekretnini prema hrvatskom pravu može odrediti samo na nekretnini u vlasništvu ovršenika, a da u predmetu *Vaskrsić protiv Slovenije*, ESLJP posebnu pozornost pridaje proporcionalnosti (razmjernosti) u provedbi ovrhe te uspostavljanju pravične ravnoteže između općih interesa zajednice i zadiranja u vlasnička prava ovršenika čija se imovina prodaje, u pravnoj se teoriji analiziralo koji je doseg vezujućeg učinka pravnog shvaćanja ESLJP-a te postoje li modaliteti da Hrvatska otkloni učinke presude ESLJP-a, osobito kad je u pitanju povreda prava vlasništva čime se bavi Maganić, A. (2016).[14]

---

[8] Kusić, Zvonko, Pravo na dom-otvaranje Okruglog stola, u: Barbić, J.(ur), Pravo na dom, Hrvatska akademija znanosti i umjetnosti, Zagreb, 2016, str. 14.

[9] Ustav Republike Hrvatske, *Narodne novine*, br. 56/90, 135/97, 08/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14, (dalje u tekstu: URH). Redakcijski pročišćeni tekst URH-a koji je izrađen u skladu s Izvješćem USRH-a broj U-X-1435/2011 od 23. ožujka 2011., dostupan je na: http://www.usud.hr/.

[10] 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, 13/17, (dalje u tekstu: EKLJP ili EK).

[11] Predmet *Vaskrsić protiv Slovenije*, 31371/12, presuda od 25. travnja 2017., dostupno na: https://hudoc. echr. coe.int/eng#{%22itemid%22:[%22001-173102%22]}, (datum pristupa: 5. listopada 2024.).

[12] Predmet *Mindek protiv Hrvatske*, 6169/13, presuda od 30. studenog 2016., dostupno na: https://hudoc. echr.coe.int/eng#{%22itemid%22:[%22001-186047%22]}, (datum pristupa: 5. listopada 2024.).

[13] Čl. 1. Protokola br. 1 uz EKLJP: „(1) Svaka fizička ili pravna osoba ima pravo na mirno uživanje svojega vlasništva. Nitko se ne smije lišiti svoga vlasništva, osim u javnom interesu, i to samo uz uvjete predviđene zakonom i općim načelima međunarodnoga prava."

[14] 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. 19-53.

Zaštitu konvencijskih i ustavnih pravima pojedinaca, pa tako i zaštitu prava na dom prvenstveno su obvezni pružiti domaći sudovi, a tek kada takva zaštita izostane pred domaćim sudovima, tu zaštitu pružit će ESLJP. U pružanju zaštite prava na dom, domaći sudovi dužni su razmotriti sve mjerodavne okolnosti svakog pojedinog slučaja. U tom smislu autorica Marković, S. (2016)[15] iznosi stajališta USRH-a o ustavnim i konvencijskim jamstvima zaštite prava na dom u smislu čl. 34. URH-a.

U akademskoj raspravi Bratković, M. (2017)[16] je ukazao na nedostatke zakonskog određenja da se jedina nekretnina tj. jedini stambeni prostor ne može ovršiti, jer će navedeno imati za posljedicu da banke neće davati kredite za takve nekretnine.

Zakonodavac je potaknut praksom ESLJP-a u predmetima u kojima je došlo do provede prava na mirno uživanje vlasništva iz čl. 1. Protokola br. 1. uz EKLJP te odlukama USRH-a koja se odnosila na zaštitu prava na dom, Novelom OZ-a 14, ozbiljnije intervenirao u sustav ovrhe na nekretnini. Sumarni prikaz razvoja ovrhe na nekretnini u postupku ovrhe na nekretnini od donošenja prvog Ovršnog zakona iz 1996. pa do Zakona iz 2012., te analizu i raspravu o novinama unesenim Novelom OZ-a 14, s naglaskom na zaštitu ovršenika, kao i analizu novina koje su unesene u postupak ovrhe na nekretnini u kojoj ovršenik stanuje i koja je nužna za zadovoljenje njegovih osnovnih životnih potreba prema Noveli OZ-a 17 problematizira Aras Kramar, S. (2017).[17]

O pitanju specifične zaštite ovršenika u ovršnom postupku za slučaj neprihvatljivog nesrazmjera između male novčane tražbine ovrhovoditelja i velike vrijednosti nekretnine ovršenika i propisivanjem vrijednosnog ograničenja za ovršnu prodaju nekretnina kao sredstvo zaštite ovršenika problematizira Stokić, M. (2015).[18]

Iz dostupne literature vidljivo je da se autori bave pitanjem dejudicijalizacije u ovršnom postupku koja se provodi prijenosom sudskih ovlasti na osobe ili tijela ovlaštene poduzimati

[15] Marković, Sandra, Stajališta Ustavnog sud Republike Hrvatske o ustavnim i konvencijskim jamstvima zaštite prava na dom u smislu članka 34. Ustava, u: Barbić, J. (ur.), Pravo na dom, Hrvatska akademija znanosti i umjetnosti, Zagreb, 2016., str. 55-82.

[16] U ovom smislu v. iz rasprave Bratković na: Tribini Pravnog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu i Kluba pravnika Grada Zagreba, Reforma ovršnog prava: putevi i stranputice, (uvodničar: Uzelac, A., voditelj i urednik: Bratković, M.,), Zagreb, 14. prosinca 2017., str. 23. *et. seq.,* dostupno na: https://www.pravo.unizg.hr/wp-content/uploads/2023/02/217-Uzelac-prosinac-L1.pdf, (datum pristupa: 7. listopada 2024.).

[17] Aras Kramar, Slađana, Zaštita ovršenika u svjetlu novina u ovrsi na nekretnini, *Pravni vjesnik*, god. 33, br. 3-4, 2017., str. 9-39.

[18] 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.

određene radnje u određivanju i provedbi ovrhe. U navedenom radu Maganić, A. (2018)[19] problematizira uvođenje prodaje nekretnine elektroničkom javnom dražbom u ovršnom postupku uz sudjelovanje Financijske agencije (dalje u tekstu: Agencije) koja je uvedena Novelom OZ-a iz 2014. Pri tome autorica naglašava iako je dejudicijalizacija omogućila ostvarenje ciljeva kojima je težila-rasterećenje sudova, i povećanje djelotvornosti ovrhe na određenim predmetima, upućeni su joj broji prigovori, od kojih su se neki odnosili na znatno poskupljenje nastalo zbog pružanja usluga osoba ili tijela izvan sudskog sustava, a drugi pak na ustavnopravne ili konvencijske dvojbe o mogućnostima prijenosa izvornih sudskih ovlasti.[20]

Sustavnu kritičku analizu novina koje se tiču zaštite dužnika fizičke osobe u ovrsi na nekretnini prezentiranih uz radnu verziju nacrta prijedloga Zakona o izmjenama i dopuna Ovršnog zakona od lipnja 2016., koja je kasnije poslužila kao podloga za donošenje Novele OZ-a 17, u kojoj je ključnu ulogu trebalo odigrati kreiranje takvog modela reforme ovrhe na nekretninama radi naplate novčane tražbine kojom bi se odgovorilo (pretpostavljenim) očekivanja javnosti („naroda“, „biračkog tijela“) da se zaštite ovršenici kojima ta nekretnina služi za zadovoljenje nužnih potreba stanovanja u radu predstavlja Dika, M. (2016)[21] i zagovara bitno drugačiji reformski odnosno revizijski zahvat u ovršnopravni sustav od onoga koji indicira predstavljena radnja verzija nacrta Novele.

Cjelovit i sveobuhvatan prikaz promjena u uređenju nadležnosti za određivanje i provedbu ovrhe, instituta pravnih lijekova i drugih pravnih sredstava u ovršnom postupku koje donosi Novela OZ-a 17, u radu razmatra Maganić, A. (2017).[22]

U hrvatskoj pravnoj doktrini pojedini autori su iznijeli kritike na izmjene u tzv. općim odredbama o zaštiti ovršenika u ovrsi na nekretnini radi naplate novčane tražbine, te na intervencije u posebne odredbe o zaštiti ovršenika impostirane Novelom OZ-a 17, koje su bitno pogoršale pravni položaj ovrhovoditelja jer se svaki postupak ovrhe na nekretnini u pravilu pretvara u postupak s neizvjesnim ishodom na što ukazuje Dika, M. (2017).[23]

---

[19] Maganić, Aleksandra, Dejudicijalizacija ovršnog postupka u Hrvatskoj i nekim zemljama njezina okruženja, Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu, vol. 68, br. 5-6, 2018., str. 707-737.

[20] *Ibid*., str. 708.

[21] Dika, Mihajlo, Marginalije uz nacrt novele Ovršnog zakona, *Pravo u gospodarstvu*, br. 4/16, str. 577-627.

[22] Maganić, Aleksandra, Pravni lijekovi i druga pravna sredstva u ovršnom postupku, Novela Ovršnog zakona – 2017, Hercigonja, Jasminka (ur.), Zagreb: Inženjerski biro, 2017., str. 107-133.

[23] 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.

Novelom OZ-a 17 uvedene su predmnijeve o nekretnini nužnoj za zadovoljenje osnovnih životnih potreba ovršenika i osoba koje je on po zakonu dužan uzdržavati te su propisani posebni uvjeti za određivanje ovrhe na nekretnini (vrijednosni kriterij i kriterij razmjernosti, odnosno pravične ravnoteže između interesa ovršenika i interesa ovrhovoditelja). Time su uvedeni novi pravni standardi, čija je primjena u praksi dodatno opteretila sudove i izazvala ozbiljne probleme u praksi na što ukazuje Dika, M. (2017).[24]

S obzirom na to da se Novela OZ-a 17, u bitnome odnosi na ovrhu radi naplate novčane tražbine na nekretnini, osvrt na važne novine koje su tom Novelom unesene u hrvatski ovršnopravni sustav izlaže i analizira Dika, M. (2017.)[25] i zaključuje da će neke od njih izazvati ozbiljne probleme u praksi, jednim djelom zbog nedovoljne određenosti i razrađenosti, a dijelom zbog retroaktivnog djelovanja nekih od njih čime alteriraju već stečena prava ovrhovoditelja u ovršnom postupku ali, u određenim slučajevima i prije tog postupka, imaju zapravo eksproprijacijski učinak.

O nužnosti daljnje europeizacije hrvatskog sustava ovrhe, preispitujući odredbe novog hrvatskog ovršnog prava iza Novele OZ-a 17, te posebno u kojoj je mjeri novo ovršno pravo zadovoljilo kriterij razmjernosti iz odluke ESLJP-a u predmetima *Mindek protiv Hrvatske* i *Vaskrsić protiv Slovenije* raspravlja Uzelac, A. (2019).[26]

Maganić, A. (2019),[27] analizira pojedine odluke ESLJP-a, kao generatora brojnih pozitivnih tendencija u nacionalnim pravnim sustavima, kao i način njihove implementacije u hrvatski pravni sustav te prikazuje kakve stvarne učinke te odluke imaju pred nacionalnim sudovima u Hrvatskoj.

U povodu presude Suda Europske Unije (dalje: Sud EU-a) C-407/18 od 26. lipnja 2019., u predmetu *Aleš Kuhar, Jožef Kuhar protiv Addiko Bank d.d.,* koja se odnosi na Direktivu Vijeća 93/13/EEZ od 5. travnja 1993., o nepoštenim uvjetima u potrošačkim ugovorima, Novelom OZ-a 20, učinjen je reformski zahvat u ovršni postupak u ovrsi na nekretnini, kako bi se pojačala zaštita ovršenika uz zadržavanje načela proporcionalnosti-razmjernosti između

[24] *Ibid.,* str. 34.
[25] Dika, Mihajlo, Novela Ovršnog zakona od 14. srpnja 2017. - opći pregled, u: Maganić, Aleksandra; Garac, Slavica; Ilak, Vinka; Kunštek, Eduard, Novela Ovršnog zakona – 2017., Inženjerski biro, Zagreb, 2017., str. 3-54.
[26] Uzelac, Alan, Hrvatsko građansko pravosuđe između Strasbourga, Luxembourga i Zagreba ili o europeizaciji ovršnog prava na primjeru ovrhe na nekretnini: [uvodno izlaganje], u: Barbić, J. (ur.), Europska budućnost hrvatskoga građanskog pravosuđa, Hrvatska akademija znanosti i umjetnosti, Zagreb, 2019., str. 39-66.
[27] 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, 2019., str. 79-106.

interesa vjerovnika i interesa dužnika. U tom smislu, Maganić, A., Ljubić, B. (2021),[28] kritički analiziraju nastavak ovršnopravne politike koja se provodi i nastavlja nizom akata kojima se unaprjeđuje pozicija ovršenika, uz istovremeno ograničenje mogućnosti za namirenje ovrhovoditelja. Također, Maganić, A. (2019)[29] ukazuje na već ranije iznesen stav u pravnoj literaturi da za rješavanje socijalnih problema građana OZ nije dobar put za uspostavu ravnoteže između sudionika ovršnog postupka.

U usporedbi s drugim ovršnopravnim sustavima, kao komparativnim uzorima, uočava se velika sličnost s pravnim sustavom ovrhe na nekretnini iz regije, ponajprije Republike Slovenije. Pojedina slovenska zakonodavna rješenja u ovrsi na nekretnini ocijenjena su i prepoznata kao model modernog i učinkovitog uređenja ovrhe na nekretnini. U tom smislu, zakonodavnim rješenjima bavi se Rijavec, V. (2003),[30] koja uvažavajući zakonsku regulativu slovenskog ovršnog prava sustavno obrađuje cjelokupnu procesnu strukturu ovrhe i osiguranja. Prateći donošenje Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o ovrsi i osiguranju u Republici Sloveniji (Novela ZIZ-L)[31], koji je stupio na snagu 25. ožujka 2018., i koji je u slovenski ovršnopravni sustav unio niz novina kojima se s jedne strane željela postići odgovarajuća ravnoteža između učinkovitosti ovršnog postupka i zaštite dužnika, kako se nekretnine dužnika ne bi unovčile odmah i pod svaku cijenu, a s druge strane prateći razvoj na području informacijske tehnologije što je zahtijevalo prilagodbu ovršnog prava (elektronička javna dražba, elektroničko saznanje imovine dužnika) bave se autori Ekart, A., Rijavec, V. (2019)[32] koji prezentiraju sustav slovenskog ovršnog uređenja prema zakonu o ovrsi i osiguranju uključujući uređenje po Noveli ZIZ-L. O novoj ulozi centra za socijalnu skrb u ovrsi na kućama i stanovima u kojima žive dužnici te o proširenoj mogućnosti odgode ovrhe na nekretnini u slučaju izrade plana otplate duga, bave se Rijavec, V., Ekart, A. (2019).[33]

Iako je u ovršnom postupku u prvom planu pravo vjerovnika doći do naplate svoje tražbine postavlja se pitanje kako daleko je radi zaštite njegovih interesa dopušteno zadirati u prava

[28] Maganić, Aleksandra; Ljubić, Boris, Ovrha na nekretnini nakon Novele Ovršnog zakona iz 2020., Informator, br. 6665 od 8. veljače 2021., str. 22-24.
[29] Maganić, Aleksandra, Može li Ovršni zakon biti socijalna mjera [Can Enforcement Act be Social Measure?], Informator, br. 6571 od 22. travnja 2019., str. 13-19.
[30] Rijavec, Vesna, Civilno izvršilno pravo, Lexpera, GV Založba, Ljubljana, 2003., str. 1-504.
[31] Slovenski zakon o izmjenama i dopuna Zakona o ovrsi i osiguranju, Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o izvršbi in zavarovanju (ZIZ-L), *Uradni list Republike Slovenije*, br. 11/18., dostupno na: https://pisrs.si/pregledPredpisa? id= ZAKO7400, (datum pristupa: 2. studenog 2024.).
[32] Ekart, Andrej, Rijavec, Vesna, Zakon o izvršbi in zavarovanju (ZIZ) z novelo ZIZ-L, Lexpera, GV Založba, Ljubljana, 2019., str. 43-527.
[33] *Ibid*., str. 154-155.

ovršenika propituje Wedam Lukić, D. (2008).[34] Aktualna pitanja u ovrsi na nekretnini u slovenskoj sudskoj praksi iznosi Volk, D. (2008),[35] dok se prednostima zajedničke prodaje nekretnine i pitanjem prodaje nekretnine kao cjeline bavi Verbajs, G. (2016).[36]

Temeljnim aspektima ustavnih postupovnih jamstava u ovrsi kao dijelu sustavne monografije iz područja ustavnog građanskog procesnog prava, bavi se Galič, A. (2004),[37] koji pravo na ovrhu smatra dijelom prava na učinkovitu sudsku zaštitu, koja se dotiče i pitanja zaštite dužnika u pogledu ograničenja i izuzeća od ovrhe, dok zaštitu ljudskog dostojanstva u parničnom ovršnom postupku s obzirom na ustavno načelo socijalne države izlaže Ljubimski, J. (2022).[38]

O slučajevima u Republici Sloveniji gdje su pojedinci osobno doživjeli ovrhu nekretnine zbog male vrijednosti duga, tj. zbog nemogućnosti plaćanja redovnih obveza, kroz prizmu konkretnog slučaja iz 2013. godine u kojem je radi duga od 383,34 eura prodana nekretnina vrijedna 35.000,00 eura, te da ovršni postupak radi poštivanja načela jednakosti mora osigurati uravnoteženu zaštitu vjerovnika, da s ovrhom ostvari namirenje svoje tražbine, a ujedno i zaštitu dužnika, kako njegova egzistencija ne bi bila ugrožena, raspravlja se u slovenskoj stručnoj javnosti.[39]

U povodu presude ESLJP-a u predmetu *Vaskrsić protiv Slovenije*[40] koja je uslijedila nakon što je u ovršnom postupku pred slovenskim sudom nekretnina dužnika prodana radi namirenja 124,00 eura duga prema komunalnom poduzeću, što predstavlja neproporcionalno miješanje države u ovršenikovo pravo na imovinu, pravne i vrijednosne procjene tog slučaja iznosi

[34] Wedam Lukić, Dragica, Prodaja nepremičnine u v izvršilnem postopku, Pravni letopis 2008, Zbirka znanstvenih člankov in rasprav, Zbornik Inštituta za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani, str. 55-63.
[35] Volk, Dida, Izvršba na nepremičnine, Pravni letopis, Inštitut za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani IPP-PF, 2008, str. 71-76.
[36] Verbajs Gregor, Javna dražba v izvršbi, Pravni letopis, Zbirka znanstvenih člankov in rasprav, Zbornik Inštituta za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani, 2016, str. 9-17.
[37] Galič, Aleš, Ustavno civilno procesno pravo, Ljubljana: GV Založba, 2004. Cit. prema: Ljubimski, Janč, Varstvo človekovega dostojanstva v civilnem izvršilnem postopku z ozirom na ustavno načelo socialne države, doktorski rad, Nova univerza Europska pravna fakulteta, Nova Gorica, 2022, str. 17., dostupno na: https://revis.openscience.si/IzpisGradiva.php?id=9582&lang=slv, (datum pristupa: 2. studenog 2024.).
[38] Ljubimski, Janč, Varstvo človekovega dostojanstva v civilnem izvršilnem postopku z ozirom na ustavno načelo socialne države, doktorski rad, Nova univerza Europska pravna fakulteta, Nova Gorica, 2022, dostupno na: https://revis.openscience.si/IzpisGradiva.php?id=9582&lang=slv, (datum pristupa 2. studenog 2024.).
[39] Izvršba na nepremičnino: je pravica upnika nad pravico dolžnika?, Štadler, Sanela, 2017, *Ius info*, dostupno na: https://www.iusinfo.si/medijsko-sredisce/v-srediscu/209407, (datum pristupa: 4. studenog 2024.).
[40] Predmet *Vaskrsić protiv Slovenije*, *op.cit.* u bilj. 11.

Galič, A. (2012).[41] U navedenom predmetu podnositelj zahtjeva istaknuo je povredu čl. 1. Protokola 1. uz EK,[42] a do koje je došlo ovršnom prodajom njegove kuće na javnoj dražbi, kao i povredu čl. 13. EK-a o pravu na djelotvoran pravni lijek na što se ukazuje i u hrvatskoj znanstvenoj literaturi.[43]

Sud je utvrdio da je u tom predmetu došlo do povrede prava zaštićenog čl. 1. Protokola uz EKLJP te da je država propustila uspostaviti pravičnu ravnotežu između cilja i sredstva ovrhe, s obzirom na nisku vrijednost duga te činjenicu da domaće vlasti nisu razmotrile i druga manje opterećujuća sredstva ovrhe na što ukazuje i domaća stručna javnost.[44]

Upravo se kroz uvodni sažetak dosadašnjih znanstvenih istraživanja indicira kako su opća pravila o zaštiti ovršenika fizičke osobe u ovrsi na nekretnini, kao i dodatna pravila kojima se pruža zaštita jedine nekretnine u kojoj ovršenik stanuje usko povezana.

Promatrajući razvoj novina unesenih u slovenski i hrvatski pravni sustav koje se odnose na zaštitu ovršenika i njihovih stambenih nekretnina uočeno je napuštanje tradicionalno privilegiranog položaja ovrhovoditelja kod namirenja njegove tražbine u smjeru pojačane zaštite ovršenika i nekretnine u kojoj stanuje. No, i dalje je dvojbeno je li hrvatski zakonodavac uspio na primjereni način spriječiti moguće zlouporabe do kojih bi moglo doći u prodaji ovršenikove nekretnine, pri čemu ostaje dvojba jesu li minimalno propisani uvjeti za stambeno zbrinjavanje ovršenika kod iseljenja iz nekretnine u kojoj je ovršenik stanovao na odgovarajući način osigurali zaštitu egzistencijalno ugroženim ovršenicima. Shodno tome, promišljanja glede odgovarajućeg koncepta ovršnog sustava koji teži uspostavi pravične ravnoteže između interesa ovrhovoditelja i ovršenika u ovrsi na nekretnini koji je nadahnut praksom ESLJP-a, ali i socijalno održiv, i dalje ukazuje na potrebnu provedbe dodatnih istraživanja.

1.2. Cilj i hipoteze istraživanja

S obzirom na prethodno opisano u pregledu dosadašnjih istraživanja, kao i činjenicu da su u pravnoj teoriji i stručnoj javnosti izneseni brojni prigovori koji se odnose na djelotvornost

[41] Galič, Aleš, Ob hišo zaradi sto evrov ali zaradi česa drugega?, Delo, 16. ožujka 2012., dostupno na: https://old.delo.si/zgodbe/sobotnapriloga/ob-hiso-zaradi-sto-evrov-ali-zaradi-cesa-drugega.html, (datum pristupa: 2. studenog 2024.).
[42] Tako i Aras Kramar, S., *op.cit*. u bilj. 17, str. 22.
[43] *Ibid*., str. 22.
[44] Pravo na dom-pregled sudske prakse, Stojanović, Zorica, *Ius info*, U središtu, od 30. travnja 2021., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/aktualno/u-sredistu/pravo-na-dom-pregled-sudske-prakse-45400, (datum pristupa: 4. studenog 2024.).

ovršnog postupka na nekretnini, cilj istraživanja je analizirati pravila ovrhe na nekretnini, posebno pravila kojima se nastoji pružiti pravna zaštita ovršenika, kao i učinkovitost postojećeg sustava ovrhe na nekretnini. Posebno se želi ukazati na specifičnosti te pravne zaštite, osobito povezanost različitih vidova ovršnopravne zaštite.

S obzirom na činjenicu da hrvatski OZ u postupku ovrhe na nekretnini ne propisuje posebna prava o ovršenikovom prijedlogu za odgodu ovrhe na nekretnini u kojoj ovršenik stanuje i koja je nužna za zadovoljenje njegovih osnovnih potreba, a niti propisuje da sud po službenoj dužnosti može odgodi ovrhu, cilj istraživanja je analizirati komparativna rješenja te predložiti potencijalna zakonska rješenja, koje bi ujedno ispoštovala i pravne standarde koje zahtijeva praksa ESLJP-a.

Zaštita ovršenika analizirat će se u svjetlu konvencijskog prava, kao i kroz bogatu praksu redovnih sudova i USRH-a. Analizom normativnih okvira i postojeće sudske prakse ispitat će se osiguravaju li postojeći pravozaštitni mehanizmi dostatna jamstava u slučaju kada ovršenik ima samo jedinu nekretninu nužnu za zadovoljenje osnovnih životnih potreba, a da se pri tome ne izgubi osnovni smisao i svrha ovršnog postupka, a to je namirenje ovrhovoditeljeve tražbine. Pritom će se odgovoriti na sljedeća istraživačka pitanja:

1. Jesu li mehanizmi ovršnopravne zaštite ovršenika u Republici Hrvatskoj dovoljno učinkoviti?

2. Jesu li metode ovršnopravne zaštite ovršenika u ovrsi na nekretnini narušile ravnotežu između stranaka u ovršnom postupku?

3. Na koji način se postiže legitimnost provedbe ovrhe na nekretnini koja je dom ovršenika i ravnoteža s pravozaštitnim ciljem ovršnog postupka, a da se ne ugrozi pravna sigurnost?

4. Koja komparativna rješenja mogu popuniti zakonske praznine u domaćem ovršnom pravu u postupku ovrhe na nekretnini glede pitanja zaštite jedine nekretnine u kojoj ovršenik stanuje?

5. Koji je prijedlog dopuna hrvatskog ovršnog zakonodavstva u odnosu na ovrhu na nekretnini?

Odgovori na postavljena istraživačka pitanja bit će dani kroz sadržaj rada koji će biti strukturiran kroz sedam poglavlja. Slijedom navedenog, istraživanje će, uz uvod i zaključak, biti podijeljeno na pet cjelina s odgovarajućim tematskim poglavljima.

U uvodu će se detaljno obrazložiti razlozi za odabir teme, precizirati predmet istraživanja i ciljevi koji se njime žele postići, hipoteze rada i očekivani znanstveni doprinos.

U drugoj cjelini definirat će se razvoj ovrhe na nekretnini prema uređenjima OZ-a 12 te Novelama OZ-a 14, 17 i 20.

Zbog sustavnosti, preglednosti i učinkovitije poredbene analize, u trećoj cjelini razmatrat će se pokretanje ovršnog postupka, određivanje i provedba ovrhe na nekretnini.

U četvrtoj poglavlju razmatrat će se normativna rješenja koja bi mogla predstavljati potencijalne prepreke za učinkovitu provedbu ovrhe na nekretnini. Pri tome će se analizirati učinkovitost mehanizma zaštite ovršenika fizičke osobe u ovrsi na nekretnini, pravni lijekovi, odgoda ovrhe i druga prava sredstva za učinkovitu zaštitu od povrede ovršenikovog doma.

U poglavlju o zaštiti ovršenika fizičke osobe razmatrat će se pitanja odgode ovrhe, posebni uvjeti za određivanje ovrhe na nekretnini, stambeno zbrinjavanje, zaštita prava na dom u ovrsi na nekretnini te pravni položaj ovršenika i trećih osoba nakon prodaje nekretnine. Poglavlje o zaštiti ovršenika fizičke osobe obuhvaća i analizu mehanizma provedbe testa razmjernosti u odlukama domaćih sudova i u odlukama ESLJP-a. Kroz ovo poglavlje bit će prikazana recentna judikatura redovnih i specijaliziranih sudova, uključujući i odluke Vrhovnog suda Republike Hrvatske (dalje u tekstu: VSRH) u odnosu na pitanja koja se pojavljuju u primjeni ovršnih pravila u ovrsi na nekretnini. S obzirom na uočeno različito postupanje u odlukama redovnih i specijaliziranih sudova u primjeni i tumačenju ovršnih pravila u ovrsi na nekretnini, u ovom poglavlju dat će se kritički osvrt na neka od izraženih pravnih shvaćanja te će biti ukazano na odgovarajuća rješenja. Cilj navedenog je prikazati s kojim se sve problemima i dvojbama susreću sudovi kod primjene odredaba OZ-a u ovrsi na nekretnini.

U petoj cjelini provest će se empirijsko istraživanje o općoj učinkovitosti i djelotvornosti postupka ovrhe na nekretnini, na reprezentativnom uzorku konkretnih predmeta ovrhe na nekretnini, prikupljenih na Općinskom sudu u Novom Zagrebu.

U šestom poglavlju izložit će komparativna analiza normativnih uređenje ovrhe na nekretnini u Republici Sloveniji i Republici Austriji iz razloga što su zakonska rješenja Republike Slovenije bliska hrvatskim zakonskim rješenjima, a zakonodavna rješenja Republike

Austrijske analizirana su zbog bliskosti germanskog pravnog kruga kojem pripada i hrvatsko ovršno pravo, a bila su uzor i slovenskom zakonodavcu kod niza reformi. S obzirom na to da su u slovenskom ovršnom uređenju uočena kvalitetno razrađena zakonska rješenja u pogledu određivanja i provedbe ovrhe na nekretnini, posebno ona kojima se postiže ravnoteža između zaštite ovršenika (i njegove jedine nekretnine) i prava ovrhovoditelja na namirenje, a navedena rješenja čine se primjenjivima i u okvirima buduće reforme ovrhe na nekretnini u Republici Hrvatskoj, komparativni prikaz slovenskog uređenja ovrhe na nekretnini sadržavat će i prikaz sudske prakse slovenskih sudova.

Stoga je prikaz navedenih komparativnih rješenja važan zbog detekcije problema koji se pojavljuju u ovrsi na nekretnini ovršenika, kao i pravnih rješenja glede postizanja ravnoteže između stranaka u ovršnom postupku.

U sedmom, zaključnom dijelu izložit će se rezultati i zaključci istraživanja te predložiti *de lege ferenda* konkretni prijedlozi izmjena i dopuna pravila u ovrsi na nekretnini u svrhu ponovne uspostave ravnoteže između stranaka u ovršnom postupku, unapređenja kvalitete i učinkovitosti sustava ovrhe na nekretnini.

1.3. Metodologija i očekivani znanstveni doprinos istraživanja

1.3.1. Metodologija

Opći cilj ovog istraživanja je analiza zakonskih rješenja i učinkovitosti postojećih zakonskih rješenja u ovrsi na nekretnini radi naplate novčanih tražbina, polazeći od toga da se nekretnine i dalje smatraju najvećom i najsigurnijom vrijednosti i kao takve su često predmetom ovrhe. Česte izmjene i dopune OZ-a, koje su u pravilu usmjerene na poboljšanje pravnog položaja ovršenika, trajno su narušile ravnotežu stranaka u ovršnom postupku i dovele u pitanje mogućnost namirenja ovrhovoditeljeve tražbine.

Tijekom istraživanja, detaljno će se izučiti i prikazati slovenska i austrijska pravila o ovrsi na nekretnini, relevantan sadržaj hrvatskog ovršnog zakona kojim je uređen postupak ovrhe na nekretnini, uključujući pokretanje ovršnog postupka, određivanje i provedbu ovrhe na nekretnini, posebno mehanizam zaštite ovršenika fizičke osobe u ovrsi na nekretnini, institut pravnih lijekova, odgode ovrhe i druga prava sredstva koja imaju za cilj učinkovitu zaštitu ovršenikove jedine stambene nekretnine, kao i pitanja gubitka prava na posjed nekretnine i iseljenje ovršenika, koja predstavljaju okosnicu kada je nekretnina zahvaćena ovrhom.

Detaljno prikazani pozitivni propisi hrvatskog sustava ovrhe na nekretnini bit će analizirani uz prepoznavanje zakonskih dvojbenih rješenja, kao i pravnih praznina u različitim stadijima postupka ovrhe na nekretnini, posebno u slučajevima u kojima se radi o nekretnini na kojoj je ovršenik dobrovoljno zasnovao založno pravo radi čije naplate se vodi ovršni postupak.

Ovo istraživanje bavit će se izvorima hrvatske znanstvene literature s obzirom na to da postoji znatna količina znanstvenih izvora koja se bavi pitanjima ovršnog prava, posebice ovrhom na nekretnini kojoj se pridaje veliki značaj imajući u vidu njezinu veliku zastupljenost i značaj koji ima u društvu, ne samo s pravnog značenja, već i socijalnog, sociološkog i ekonomskog aspekta.

U provedbi znanstvenog istraživanja primjenjivat će se deskriptivna i kritička analiza domaće i inozemne pravne doktrine, normativnih rješenja i sudske prakse. Pri tome će se koristiti znanstvena literatura, hrvatski, slovenski i austrijski propisi koji uređuju pitanje ovrhe na nekretnini te sudska praksa.

Prilikom analize korištenih materijala primjenjivat će se povijesna, poredbena, teleološka, gramatička i kazuistička metoda.

Od spomenutih metoda najviše će se koristiti poredbena i povijesna, pri čemu će se uspoređivati institucionalna uređenja hrvatskog, slovenskog i austrijskog ovršnog prava i okvira za zaštitu ovršenika u ovrsi na nekretnini. Predmet propitivanja su postojeći modeli zaštite ovršenika te će se ujedno razmatrati prednosti i nedostaci svakog odabranog modela.

Zbog trajne potrebe usklađivanja domaćeg prava s visokim standardima zaštite ljudskih prava koje je razvio ESLJP, reforma ovrhe na nekretnini analizirat će se u svijetlu konvencijskog prava i judikature ESLJP-a.

Osim konvencijskog prava kako ga je odredila praksa ESLJP-a, u radu će se provesti i analiza pravne zaštite ovršenika u slovenskom i austrijskom pravu, kao pravima srodne pravne tradicije i najčešćim zakonodavnim uzorima hrvatskom zakonodavcu po pitanju provedbe reforme ovrhe na nekretnini. Nedavne reforme slovenskog ovršnog zakonodavstva u svrhu povećanja učinkovitosti ovrhe prema uzorima iz austrijskog prava, prepoznate su kao inovativne i djelotvorne u srednjoj i istočnoj Europi. One zbog toga mogu poslužiti kao vrijedan orijentir i dati odgovore na izazove s kojima se susreće domaće pravo.

1.3.2. Očekivani znanstveni doprinos predloženog istraživanja

Predloženo istraživanje trebalo bi dati doprinos pravnoj doktrini i sudskoj praksi, jer će se u hrvatskoj pravnoj znanosti analizirati učinkovitost postojećeg sustava ovrhe i mehanizama pravne zaštite ovršenika u provedbi ovrhe na nekretnini u domaćem i poredbenom pravu.

Treba očekivati da će analiza normativnog uređenja i posljedica njegove primjene u praksi pokazati da postojeći instituti zaštite ovršenika u domaćem ovršnom sustavu nisu u dovoljnoj mjeri učinkoviti, zbog čega je potrebno poduzeti određene zakonodavne izmjene.

Zbog toga će se, između ostalog, predložiti *de lege ferenda*, odgovarajuća normativna rješenja utemeljena na znanstveno istraživačkim spoznajama, ustaljenoj praksi ESLJP-a i analiziranim bitnim značajkama pravnih modela ovršnog uređenja, osobito po uzoru na komparativno slovensko ovršno uređenje u kojem je posljednjim izmjenama zakona osigurana dodatna zaštita ovršenika u slučaju ovrhe na njegovoj stambenoj nekretnini.

U tu svrhu bit će predloženo uvođenje mehanizama koji imaju za cilj pružiti bolja procesna jamstva za zaštitu dostojanstva ovršenika koja bi trebala spriječiti prodaju ovršenikovog doma u slučaju prisilnog ostvarenja vjerovnikove novčane tražbine koja je nesrazmjerna u odnosu na vrijednost ovršenikove nekretnine koja čini njegov dom, prvenstveno osiguranjem prava ovršenika da bude obaviješten o mogućnosti predlaganja ovrhe na drugim stvarima ili na drugoj nekretnini, redefiniranje pravila o odgodi ovrhe uz mogućnost odgode ovrhe po službenoj dužnosti radi eliminiranja posljedica provedbe ovrhe na jedinoj stambenoj nekretnini, kao i uvođenje odredbe po kojoj bi sud mogao umjesto elektroničke javne dražbe odrediti i provesti prodaju nekretnine usmenom javnom dražbom, ako to ocijeni svrsishodnim. Po uzoru na slovensko uređenje predlaže se uvođenjem norme o prodaji nekretnine kao cjeline, koju prodaju postojeći OZ-a ne poznaje. Pravilo o mogućnosti prodaje usmenom javnom dražbom, posebno bi našlo primjenu u slučajevima kada bi predmet prodaje bila nekretnina kao cjelina, a ostali suvlasnici bi dali svoju suglasnost za prodaju nekretnine kao cjeline, te bi u istom postupku sudjelovali kao kupci, čime bi se u znatnoj mjeri utjecalo na uspješnost prodaje nekretnina koje su u suvlasništvu ovršenika čime bi se povećala realna mogućnost namirenja ovrhovoditelja.

Prijedlozi za poboljšanje odnose se i na normativni zahvat u smjeru konkretizacije standarda „dostatnih postupovnih jamstava“, koje je razvio ESLJP u pojedinim odlukama u kojima je utvrdio povredu prava na poštivanje doma, a koji standardi imaju značajan utjecaj na postupanje domaćih sudova. Da bi se spriječile buduće povrede nužno je osigurati djelotvornu

pravnu zaštitu prava na dom i uskladiti normativni ovršnopravni okvir sa standardima razvijenima u odlukama ESLJP-a, a kao prikladno sredstvo predlaže se uvođenje modela prema kojem bi sud kod određivanja ovrhe na ovršenikovoj nekretnini koja mu služi za stanovanje, već u rješenju o ovrsi obavijestio ovršenika o mogućnosti korištenja pravnih sredstava koja su propisana OZ-om radi zaštite njegovih zakonom zaštićenih prava i interesa, uz upozorenje na pravne posljedice njihovog nepravovremenog korištenja. U svezi s praktičnim poteškoćama povezanih sa zaštitom prava na dom u hrvatskom ovršnom postupku u kontekstu sistemskih nedostataka u uređenju ovrhe na nekretnini, a u svijetlu opće rasprave o konceptu zaštite ovršenika, bit će prezentirani normativni elementi slovenskog pravnog uređenja kojima je slovenski zakonodavac nastojao uskladiti ovršni normativni okvir s pravnim standardima razvijenim u presudama ESLJP-a, i usporedno ponuđeni prijedlozi poboljšanja domaćeg normativnog uređenja ovrhe na nekretnini.

Na temelju rezultata istraživanja te donesenih zaključka utemeljenih na judikaturi domaćih sudova i ESLJP-a, mogu se redefinirati pravozaštitni kriteriji o kojima ovisi legitimnost provedbe ovrhe na ovršenikovoj nekretnini i zaštita dostojanstva ovršenika koja može biti povrijeđena prodajom njegove nekretnine**.**

Provedeno istraživanje s iznesenim zaključcima trebalo bi predstavljati znanstveni doprinos i pridonijeti uravnoteženju postojećeg sustava ovrhe, kao i njegovom dodatnom unaprjeđenju, uz uvažavanje potrebe da provedba ovrha s jedne strane bude brza, učinkovita i ekonomična, a da s druge strane bude što manje nepovoljna za ovršenika te da štiti ovršenikovo dostojanstvo.

2. SAŽET PREGLED RAZVOJA OVRHE NA NEKRETNINI OD OZ-a 12 PA DO DANAS

2.1. Uvod

Pravila koja uređenju ovrhu na nekretnini, posebice pravila o zaštiti ovršenika, najrazrađenija su pravila u okviru zakona.

Nakon donošenja OZ-a 12, pravila o zaštiti ovršenika opetovano su novelirana sa svakom idućom izmjenom i dopunom zakona. Te izmjene i dopune obuhvatile su i opće odredbe o zaštiti ovršenika u ovrsi, ali i posebne odredbe o zaštiti ovršenika u ovrsi u ovrsi na nekretnini radi naplate novčane tražbine. Brojene izmjene i dopune su posljedica činjenice da je ovrha na nekretnini osjetljiva tema iz ekonomskog, socijalnog i sociološkog aspekta. U ovrsi na nekretnini radi naplate novčane tražbine, u pravilu se prodaje kuća ili stan u kojoj ovršenik stanuje, a iseljenjem iz takve nekretnine ovršenik je u pravilu prisiljen iznajmiti drugu nekretninu ili pak postaje beskućnik.[45]

2.2. OZ 12

Na sjednici Hrvatskog sabora 28. rujna 2012. donesen je OZ 12 koji je stupio na snagu 15. listopada 2012., osim odredaba čl. 356.-364. Potonje odredbe su stupile na snagu danom prijema Republike Hrvatske u punopravno članstvo Europske unije. Stupanjem na snagu OZ-a 12 prestao je važiti Ovršni zakon iz 2010.,[46] zapravo pojedine odredbe toga zakona koje su stupile na snagu. Iako je OZ-om 10 bilo propisano da će odredbe o ovrsi na nekretnini stupiti na snagu 1. siječnja 2012., rok je pomaknut na 1. srpnja 2012.,[47] [48] a zatim na 15. listopada

[45] Od početka 2015. godine preko elektroničkih javnih dražbi prodano je 3.737 objekata koji su namjeni stanovanju, a u tu statistiku ulaze kuće, stanovi, stambene zgrade, dostupno na: https://www.telegram.hr/politika-kriminal/dubinski-pogled-u-tajnoviti-svijet-javnih-drazbi-uzak-krug-ljudi-za-malo-novca-gomila-nekretnine-i-enormno-se-bogati/, (datum pristupa: 8. studenog 2024.).

[46] 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 i 80/12- v. Odluku Ustavnog suda Republike Hrvatske, broj: U-I-1988/2011 i dr. od 19. lipnja 2012., dalje u tekstu: OZ 10.

[47] Čl. 2. Zakona o izmjenama Ovršnog zakona, *Narodne novine*, br. 150/11.

[48] 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.

2012.,[49] kada je stupio na snagu OZ 12. Odredbe o ovrsi na nekretnini sadržane u OZ-u 10, nikada nisu stupile na snagu, već su se cijelo vrijeme primjenjivale odredbe Ovršnog zakona iz 1996.,[50] s izmjenama do 2008.

Iako je OZ 12 unio niz novih rješenja, u odnosu na ovrhu na nekretnini, zakonodavac je, u pravilu, preuzeo rješenja iz OZ-a 96 uz neke neznatne izmjene.

Jedna od novina 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-a 12), dok je Novelom OZ-a iz 2008.,[51] bilo propisano da se nekretnina ne može prodati ispod 1/3 njezine utvrđene vrijednosti. Očevidnik nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnim postupcima po prvi put je unesen u zakon OZ-om 12. Vodi ga Hrvatska gospodarska komora, a u njega se unose podaci o svim nekretninama koje se prodaju u ovršnom postupku.[52]

Prema OZ-u 12 prodaja nekretnine 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. Podatke o vrijednosti nekretnine sud je mogao zatražiti od nadležne 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 procjene s time da je sud mogao umjesto procjene na taj način zatražiti od nadležnog tijela porezne uprave utvrđivanje vrijednosti nekretnine.

Do napuštanja vještačenja kao u pravilu obvezatne metode utvrđivanja vrijednosti došlo je Zakonom o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona iz 2005.[53] s ciljem ubrzanja postupaka i smanjenja troškova.

---

[49] Čl. 3. i 4. Zakona o izmjenama Ovršnog zakona, *Narodne novine*, br. 70/12.

[50] 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.

[51] Zakon o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona, *Narodne novine*, br. 67/08, dalje u tekstu: Novela OZ-a 08.

[52] Očevidnik je dostupan na mrežnoj stranici: http://ovrha.hgk.hr/ocevidnik-web/, (datum pristupa: 10. studenog 2024.).

[53] 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: Konačni prijedlog Novele OZ-a iz 2005., svibanj 2005., dostupno na: https: www.sabor.hr/fgs.axd?id=4617, obrazloženje uz čl. 50. ZIDOZ-a 05, (datum pristupa: 10. studenog 2024.).

U odnosu na položaj i zaštitu ovršenika u postupku ovrhe na nekretnini OZ-om 12 nisu uvedene nikakve novine. U kontekstu zaštite ovršenika, OZ 12 se nije posebno bavio stambenim zbrinjavanjem ovršenika, niti je taj zakon u svom sadržaju integrirao socijalna prava ovršenika.

2.3. Novela OZ-a 14

Stupanjem na snagu Novele OZ-a 14 u pravni sustav unesen je čitav niz novih rješenja, a osobito u odnosu na postupak ovrhe na nekretnini. Novela OZ-a 14 stupila je na snagu 1. rujna 2014., osim pojedinih odredbi koje su stupile na snagu 1. siječnja 2015.[54]

Jedna od značajnijih novina sadržana je u odredbama koje propisuju sudjelovanje Agencije u postupku provedbe prodaje nekretnine elektroničkom javnom dražbom.

Sudjelovanje Agencije u postupku prodaje na elektroničkoj javnoj dražbi popraćeno je nizom provedbenih propisa kojima se razrađuje postupanje svih sudionika koju sudjeluju u postupku prodaje. Podzakonski propisi kojima je propisan tijek postupka pri Agenciji su: Pravilnik o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku,[55] Pravilnik o vrstama i visini naknada za obavljanje poslova provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u

[54] 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 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.

[55] Pravilnik o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku, *Narodne novine*, br. 93/14, 1/19, 28/21 i 9/23, 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 19. PID Pravilnika o prodaji 19 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. Pravilnik o prodaji izmijenjen je Pravilnikom o izmjenama i dopunama Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku, *Narodne novine*, br. 28/21, dalje u tekstu: PID Pravilnika o prodaji 21. PID Pravilnika o prodaji 21 stupio je na snagu 27. ožujka 2021., osim odredbe članka 17. stavka 3. Pravilnika o prodaji koja je izmijenjena člankom 13. tog Pravilnika koja stupa na snagu 1. svibnja 2021. Posljednje izmjene Pravilnika o prodaji bile su 2023., kada je donesen Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku, *Narodne novine*, br. 9/23, koje se odnose na zamjenu valute kuna u valutu euro. Te izmjene stupile su na snagu 1. veljače 2023.

ovršnom postupku[56] te Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja Očevidnika nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku.[57]

Pored navedenog, izmjenama i dopunama Pravilnika o sadržaju i načinu vođenja Očevidnika nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku iz 2014., ovlast vođenja Očevidnika nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku prenesena je sa Hrvatske gospodarske komore na Agenciju.

Navedeni pravilnici razrađuju postupanje svih sudionika u ovršnom postupku radi prodaje nekretnina i to: nadležnih tijela, ovrhovoditelja, ovršenika, ponuditelja i Agencije.

Radi sudjelovanja u nadmetanju za prodaju nekretnina i pokretnina putem sustava javne dražbe na mrežnim stranicama Agencije dostupne su tri aplikacije: Očevidnik nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku[58] koji sadrži podatke o svim nekretninama i pokretninama koje se prodaju u ovršnom postupku, postupku osiguranja i stečajnom postupku, Javna objava[59] koja sadrži pismena izdana u ovršnom postupku, postupku osiguranja i stečajnom postupku i e-Dražba[60] putem koje se provodi prodaja nekretnina i pokretnina elektroničkim putem.

Jedna od novina koja je unesena Novelom OZ-a 14 je ponovno sudjelovanje ovlaštenog sudskog vještaka ili procjenitelja kod utvrđivanja vrijednosti nekretnine, čime je propisana obveza da se kod utvrđenja vrijednosti nekretnine provode vještačenje po sudskom vještaku ili procjenitelju.

Odredbe o prodajnoj cijeni ponovno su doživjele izmjene na način da je najniža prodajna cijena na prvoj elektroničkoj dražbi četiri petine utvrđene vrijednosti nekretnine, a na drugoj elektroničkoj dražbi najniža vrijednost ispod koje se nekretnina ne može prodati iznosi tri

[56] 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., i od tada nije izmijenjen, što ima za posljedicu da će Agencija i dalje visinu naknade zaračunati u valuti kuna, a potom taj iznos preračunati u valutu euro.

[57] Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja Očevidnika nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku *Narodne novine*, br. 115/12. Taj pravilnik je izmijenjen i dopunjen Pravilnikom o izmjenama i dopunama Pravilnika o sadržaju i načinu vođenja Očevidnika nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku, *Narodne novine*, br. 156/14.

[58] Aplikacija Očevidnik nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku dostupna je na: https://ponip.fina.hr/ocevidnik-web/pocetna, (datum pristupa: 10. studenog 2024.).

[59] Aplikacija Javna objava dostupna je na: https://ponip.fina.hr/javnaobjava-web/, (datum pristupa: 10. studenog 2024.).

[60] Aplikacija e-Dražba dostupna je na: https://www.fina.hr/javne-usluge/e-drazba, (datum pristupa: 10. studenog 2024.).

petine utvrđene vrijednosti nekretnine. Umjesto prodaje usmenom javnom dražbom, uvedena je prodaja nekretnine elektroničkom javnom dražbom kod Agencije.

Novelom OZ-a 14 u zakon su unesene posebne odredbe o odgodi ovrhe na nekretnini na prijedlog ovršenika. Prema prijašnjem uređenju koje je bilo na snazi do Novele OZ-a iz 2003.,[61] ovršenik je mogao u roku od osam dana od dana dostave rješenja o ovrsi predložiti da se ovrha odredi na drugom predmetu ovrhe.[62]

Prema čl. 84.a Novele OZ-a 14, ovršenik je 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 prihvati 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.[63] 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 iznose oprečni stavovi od razine „ozbiljne vjerojatnosti“ [64] ili vjerojatnost kao dokaznog standarda koji se zahtjeva općenito kod instituta odgode ovrhe prema OZ-u 12,[65] pa do blažeg oblika vjerojatnosti.[66]

[61] Zakon o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona, *Narodne novine*, br. 173/03, dalje u tekstu: Novela OZ-a 03.
[62] Čl. 78. st. 1. OZ-a 96.
[63] Čl. 84.a st. 4. i st. 5. Novele OZ-a 14.
[64] Dika, Mihajlo, O noveli Ovršnog zakona od 15. srpnja 2014., Tradicionalno XXIX. Savjetovanje, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Godišnjak 21, Zagreb, 2014., str. 386, navodi da bi sudac trebao uvjerenje o postojanju pretpostavaka za odgodu ovrhe prema čl. 84.a OZ-a formirati na razini „ozbiljne vjerojatnosti“, a na ovršeniku bi bio teret dokazivanja da je ona ispunjena.
[65] Aras Kramar, S., *op.cit*. bilj. 17, str. 20.
[66] Mihelčić, Gabrijela, Što nam donosi reforma ovrhe na nekretnini?, Javni bilježnik, br. 40/2014., str. 22.

Prema odredbi čl. 84.a st. 6. Novele OZ-a 14, ako je ovršenik priložio kao dokaz postojanje svojeg prava na novčanoj tražbini, sud je bio dužan prihvatiti prijedlog ovršenika ako je stekao uvjerenje da će ovršenik namiriti tražbinu ovrhovoditelja u roku od jedne godine od donošenja rješenja o odgodi ovrhe.

Odredbom čl. 84.a st. 7. Novele OZ-a 14 bilo je predviđeno da će, u slučaju kada sud prihvati prijedlog, zabilježba ovrhe u zemljišnoj knjizi ostati upisana do potpunog namirenja tražbine ovrhovoditelja.

Sa znanstvenog aspekta autorica Aras Kramar, S., u radu zaključuje da su citirane odredbe iz više razloga dvojbene. Prvenstveno, nije razumno očekivati da će ovrhovoditelj zahtijevati ovrhu na nekretnini ako svoju tražbinu može namiriti iz drugih predmeta ovrhe odnosno dijelova imovine ovršenika u odnosu na koje je ovrha jeftinija, brža, jednostavnija, a time i učinkovitija. U tome smislu autorica izlaže da je razumno pretpostaviti da ovrhovoditelj zahtjeva ovrhu na nekretnini jer je to jedini mogući način da ostvari svoju tražbinu, dakle da ovršenik nema drugih dijelova imovine na kojoj bi se ovrha mogla provesti, a niti se može pretpostaviti da će ovršenik steći imovinu u bliskoj budućnosti, a posebice u roku od jedne godine od donošenja rješenja o odgodi ovrhe. Navedena autorica zaključuje da odgađanjem ovrhe na nekretnini u takvim uvjetima poskupljuje postupak te stavlja ovršenika u teži položaj jer će tražbina koju će morati konačno ispuniti biti mnogo veća, a pritom se i ovrhovoditelj stavlja u nezavidnu situaciju.[67]

U svezi primjene odredbe čl. 84.a Novele OZ-a 14 u literaturi se iznosi dvojba u pogledu značenja nekretnine u kojoj stanuje i koja je nužna za zadovoljenje njegovih osnovnih stambenih potreba i osoba koje je po zakonu dužna uzdržavati. Tako ista autorica konstatira da bi se stanovanje moglo u pravilu povezati s potvrdom prebivališta/boravišta te mjestom zaposlenja (i drugim sadržajima: vrtić/škola, primarna zdravstvena zaštita), dok bi dvojbeno bilo kako mjeriti nužni stambeni prostor[68] te upućuje na odgovarajuće mjerila i obilježja stana definirana u propisima iz područja socijalne skrbi.[69] S obzirom na to da je ovdje riječ o

[67] Aras Kramar, S., *op.cit*. u bilj. 17, str. 19.
[68] *Ibid.*, str. 20.
[69] Prema, npr., prij. čl. 10. Pravilnika o odobravanju pomoći za uzdržavanje u obliku zajma, mjerila i obilježja stana potrebnog za zadovoljavanje osnovnih stambenih potreba samca ili obitelji i o odobravanju pomoći iz socijalne skrbi (*Narodne novine*, br. 28/98, 117/00, 81/04), "Mjerila i obilježja stana potrebnog za zadovoljavanje osnovnih potreba samca ili obitelji za odobravanje pomoći za potrebe troškova stanovanja su: - za samca garsonijera ili jednosobni stan do površine 25 m2, - za dvočlanu obitelj jednosobni ili jednoipolsobni stan do površine 35 m2, - za tročlanu obitelj jednoipolsobni ili dvosobni stan do površine 45 m2, - za četveročlanu obitelj dvosobni ili trosobni stan do površine 55 m2. Ako obitelj ima više od četiri člana, na svakog člana obitelji dodaje se još 5 m2 stana." Citirana mjerila trebala su služiti jedinicama lokalne samouprave

pravnom standardu tek bi mu sudska praksa trebala dati značenje. Navedene odredbe nisu našle primjenu u praksi na što ukazuje ista autorica.[70]

Odredbe članka 84.a Novele OZ-a 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.

Novelom OZ-a 14 su značajno izmijenjene odredbe čl. 127. o gubitku prava na posjed nekretnine i čl. 128. o iseljenju ovršenika.

U obrazloženju Konačnog prijedloga ZID OZ-a 14[71] zakonodavac je istaknuo da predložene izmjene predstavljaju još jednu novinu – uvođenje statusa najmoprimca za određeno razdoblje. Osim toga, predloženom odredbom ovršeniku se daje jasna informacije o trenutku iseljenja, a kupcu se daje informacija o trenutku kada će mu kupljena nekretnina biti predana. Također, omogućava se ovrhovoditelju da ovršeniku osigura neku drugu nekretninu za korištenje.

Novelom OZ-a 14 uveden je status ovršenika kao najmoprimca za određeno vrijeme što je nepovoljno utjecalo na pravni položaj ovrhovoditelja koji se, uz to što je bio primoran pokrenuti ovršni postupak protiv ovršenika s neizvjesnim ishodom, u slučaju prodaje nekretnine morao angažirati oko stambenog zbrinjavanja ovršenika.

Prema uređenju Novele OZ-a 14 prodajom nekretnine ovršenik je gubio pravo na posjed nekretnine te ju je bio dužan predati kupcu odmah nakon dostave zaključka o predaji kupcu, ako zakonom ili sporazumom s kupcem nije bilo drukčije određeno.[72]

Međutim, zakonodavac je u st. 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

---

odnosno Gradu Zagrebu pri procjeni je li korisnik imao pravo na pomoć za podmirenje troškova stanovanja, među ostalim, najamnine (v. čl. 34. – čl. 39. Zakona o socijalnoj skrbi iz 1997. godine, *Narodne novine*, br. 73/97, 27/01, 59/01, 82/01, 103/03, 44/06, 79/07.). Tako i Aras Kramar, S., *op.cit.* u bilj. 17, str. 20.

[70] *Ibid*., str. 20.

[71] V. Obrazloženje uz čl. 53. i 54. KP ZID OZ-a 14., lipanj 2014., dostupno je na: https://vlada.gov.hr/UserDocsImages//2016/Sjednice/2014/171%20sjednica%20Vlade//171%20-%207.pdf (datum pristupa: 11. studenog 2024).

[72] Čl. 127. st. 1. Novele OZ-a 14.

zadovoljenje njegovih osnovnih stambenih potreba i stambenih potreba osoba koje je dužan uzdržavati.

U literaturi se posebno napominje da iako je zakonodavac koristio izraz najmoprimac, nije se radilo o klasičnom obliku najma, jer je izostao element dobrovoljnosti na strani najmodavca (kupca nekretnine) za sklapanje ugovora o najmu, već se radilo o svojevrsnom pravu na nužni smještaj čiji je teret (u načelu) država prebacila na kupce nekretnine te ovrhovoditelja.[73]

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. 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 najmoprimca 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, odnosno bi li provedbom ovrhe došlo do povrede prava na dom jedan od kriterija kojima bi se sud mogao rukovoditi je prijavljeno prebivalište[74] odnosno boravište ovršenika, te mjesto njegovog zaposlenja ili školovanja, dok bi se kod ocjene 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 osam dana od primitka rješenja o ovrsi, ovršenik kao najmoprimac podnese prijedlog za korištenje nekretnine.

Budući da je prijedlog za korištenje nekretnine ovršenik kao najmoprimac mogao podnijeti u prekluzivnom roku od osam dana po primitku rješenja o ovrsi, trebalo bi uzeti da bi nakon

[73] Aras Kramar, S., *op.cit*. u bilj. 17, str. 21.

[74] Rješenje Županijskog suda u Splitu, br. Gž Ovr-174/2022, odluka od 21. studenog 2023., navodi: „kako je nejasan navod ovršenice kako bi provedbom ovrhe došlo do povrede prava na dom kada iz dokumentacije spisa predmeta proizlazi da je ovršenica odjavila prebivalište s adrese na kojoj se nalazi nekretnina, a koja je predmetom ovog postupka.“, dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2022StGzOvrB174A14, (datum pristupa: 15. studenog 2024.).

proteka navedenog roka ovršenik bio prekludiran u pravu na njegovo podnošenje, a posljedično tome takav prijedlog ne bi mogao istaknuti niti u kasnijem stadiju postupka, primjerice isticanjem takvog prijedloga u žalbi izjavljenoj protiv rješenja o dosudi.

Ako je ovršenik ostvario pravo na korištenje nekretnine kao najmoprimac, bio je dužan kupcu plaćati najamninu od dana donošenja zaključka o predaji pa do predaje nekretnine kupcu. U slučaju 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.[75]

Sud je bio dužan odbiti prijedlog ovršenika za korištenje nekretnine kao najmoprimac ako je ovrhovoditelj osigurao drugu nekretninu za korištenje koja je dovoljna za zadovoljenje osnovnih stambenih potreba ovršenika i osoba koje je po zakonu dužan uzdržavati, u trajanju od godine dana od dana donošenja zaključka o predaji nekretnine.[76]

Imajući u vidu da navedena odredba čl. 127. st. 5. Novele OZ-a 14 govori samo o ovrhovoditelju kao osobi koja bi bila ovlaštena osigurati drugu nekretninu ovršeniku u literaturi Dika ukazuje da bi i kupac nekretnine mogao naknadno ponuditi takvu nekretninu s istom učinkom, te bi u tom slučaju sud svojom novim rješenjem izmijenio prethodno doneseno.[77] Autor također ukazuje da se Novelom OZ-a 14 nije riješilo pitanje bi li ovršenik koji ne bi mogao plaćati najamninu također imao pravo ostati u nekretnini, kao što nije riješeno ni pitanje bi li kupac imao pravo raskinuti (otkazati) najamni odnos zato što mu ovršenik ne bi plaćao najamninu te zatražiti njegovo iseljenje.[78]

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.

[75] Čl. 127. st. 4. Novele OZ-a 14.
[76] Čl. 127. st. 5. Novele OZ-a 14.
[77] Dika, Mihajlo, Ovršni zakon, autorski pročišćeni tekst zakona s interpretativnim i komentarskim bilješkama i stvarnim kazalom, III. izmijenjeno i dopunjeno izdanje, *Narodne Novine*, Zagreb, 2014., str. 175.
[78] *Ibid*., str. 176.

2.4. Novela OZ-a 17

Zakonodavac je Novelom OZ-a 17[79] značajnije intervenirao u odredbe OZ-a o ovrsi o nekretnini.

Tako 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. Prema uvedenoj presumpciji jedinom nekretninom ovršenika fizičke osobe koja ne obavlja registriranu djelatnost smatra se ona nekretnina u kojoj on živi i koja je nužna za zadovoljavanje osobnih životnih potreba ovršenika i osoba koje je po zakonu dužan uzdržavati.[80] Prema noveliranoj odredbi čl. 75. st. 6. sud će, kada pravičnost zahtjeva, odrediti i provesti ovrhu na jedinoj nekretnini u kojoj ovršenik stanuje ako ovršenikova obveza potječe iz izvanugovornog obveznog odnosa.

Uvođenje pravičnosti kao kriterija ograničenja primjene presumpcije iz čl. 75. st. 5. Novele OZ-a 17, u literaturi kritizira Dika, M., budući da se kriterij pravičnosti ne čini dostatnim, već bi mjerodavan kriterij trebao biti kriterij razmjernosti (čl. 16. URH-a) čiji je domašaj bitno drugačiji od kriterija pravičnosti.[81]

U cilju zaštite ovršenika fizičke osobe koja ne obavlja registriranu djelatnost uvedena su nova pravila i uvjeti za određivanje i provedbu ovrhe na nekretnini. Zakonodavac je kao uvjet za određivanje ovrhe na nekretnini fizičke osobe koja ne obavlja registriranu djelatnost u odredbi čl. 80.b propisao vrijednosni kriterij za određivanje ovrhe na nekretnini. Zakonski limit visine glavnice ovrhovoditeljeve tražbine do koje se ovrha na nekretnini neće provoditi je iznos od 20.000,00 kuna, osim u slučaju kada se ovrha traži radi namirenja zakonskog uzdržavanja ili naknade štete u svezi s kaznenim djelom. Međutim, propisano je i da sud može, u slučaju kada glavnica tražbine radi čijeg se namirenja traži ovrha prelazi iznos od

[79] 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.

[80] Među ostalim, u Obrazloženju Konačnog prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona 2017, (dalje u tekstu: KP ZIDOZ iz travnja 2017.), u: Razlozi zbog kojih se zakon donosi i pitanja koja se njime rješavaju, navodi se: „da radi zaštite ovršenika fizičke osobe mijenja se postojeća zakonska odredba prema kojoj se nekretnina za stanovanje ne smatra stvari nužnom za zadovoljavanje osobnih životnih potreba ovršenika i osoba koje je po zakonu dužan uzdržavati te propisuje da se takva nekretnina smatra stvari nužnom za zadovoljavanje osobnih životnih potreba ovršenika i osoba koje je po zakonu dužan uzdržavati. Međutim, ova pretpostavka primjenjuje se samo na obveze iz pravnog posla koji nastane nakon stupanja na snagu ovoga zakona, a vjerovnik se u tom slučaju može zaštiti samo ako mu je kod sklapanja pravnog posla dužnik dao izjavu kojom izjavljuje da je suglasan da se radi namirenja vjerovnikove tražbine ovrha može provesti na njegovoj jedinoj nekretnini“, str. 14., dostupno na: https://vlada.gov.hr/UserDocsImages//2016/Sjednice/2017/07%20srpanj/45%20sjednica%20 Vlade%20Republike%20Hrvatske//45%20-%209.6..pdf, (datum pristupa: 15. studenog 2024.).

[81] Dika, M., *op. cit*. u bilj. 23, str. 18.

20.000,00 kuna, odbiti prijedlog za ovrhu primjenom mjerila iz čl. 80.b OZ-a 17, ako ocijeni da je narušena pravična ravnoteža između interesa ovršenika i ovrhovoditelja.[82]

Ovom novelom brisana je ranija odredba čl. 84.a Novele OZ-a 14 o odgodi ovrhe na nekretnini na ovršenikov prijedlog, jer se ista svrha postiže odredbama o ovrsi jedine nekretnine i zaštiti ovršenika u tom slučaju.[83] Zakonodavac je iskoristio Novelu OZ-a 17 kako bi dopunio odredbu čl. 125. OZ-a o namirenju ovrhovoditelja i drugih osoba kojima pripada pravo na namirenje iz kupovnine postignute prodajom nekretnine u ovrsi i u slučaju kada je ovršenik podnio tužbu kojom osporava postojanje ili visinu sporedne tražbine iz ovršne javnobilježničke isprave na temelju koje se namiruje tražbina ovrhovoditelja.[84]

Napušteno je rješenje iz čl. 127. st. 2.-5. Novele OZ-a 14, prema kojem je ovršenik imao pravo koristiti nekretninu prodanu u ovrsi kao najmoprimac godinu dana od dana donošenja zaključka o prodaji nekretnine jer ono nije zaživjelo u praksi.[85] Umjesto toga, propisani su način i pretpostavke za ostvarivanje prava na stambeno zbrinjavanje ovršenika koje su sadržane u odredbama čl. 131.a, 131.b i 131.c.[86] Prijelaznim odredbama Novele OZ-a 17

[82] V. Obrazloženje uz KP ZID OZ-a iz travnja 2017., *op.cit*. u bilj. 80, str. 14., navodi se: „također, radi zaštite dužnika-ovršenika fizičke osobe koja ne obavlja registriranu djelatnost, uvode se nova pravila i uvjeti za određivanje i provedbu ovrhe na nekretninama. Tako se kao uvjet za određivanje ovrhe na nekretnini fizičke osobe koja ne obavlja registriranu djelatnost traži da glavnica bude veća od 20.000,00 kuna, bilo da je riječ o jednoj tražbini jednog vjerovnika ili više tražbina jednog ili više vjerovnika čiji zbroj glavnica tražbina ne prelazi taj iznos. Nadalje, ako tražbina/e jednog ili više vjerovnika prelaze iznos od 20.000,00 kuna, za određivanje ovrhe na nekretnini fizičke osobe koja ne obavlja registriranu djelatnost traži se da uz prijedlog za ovrhu ovrhovoditelj podnese dokaz da se radi namirenja iste tražbine ovrha ne može provesti na drugom predmetu ovrhe. Međutim, da navedeni uvjet ne bi bio neotklonjiva prepreka za podnošenje prijedloga za ovrhu na nekretnini fizičke osobe koja ne obavlja registriranu djelatnost, propisuju se okolnosti pod kojima će se smatrati da se ovrha nije mogla provesti."

[83] Zakonodavac je u Obrazloženju KP ZID OZ-a iz travnja 2017., *Ibid.,* str. 15., 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."

[84] Među ostalim, u Obrazloženju KP ZID OZ-a iz travnja 2017., *Ibid*., str. 20, navodi se: „ s obzirom na to da postoje ovršne isprave (javnobilježničke isprave) koje nisu rezultat sudskoga ili upravnog postupka, odnosno, da postoje ovršne isprave koje su nastale kao rezultat sporazuma stranaka, moguće je da stranke nisu jednako razumjele postignuti sporazum, da ga različito tumače, da je pojedine odredbe sporazuma jedna strana nametnula drugoj ili da o pojedinim odredbama strane uopće nisu pregovarale i slično tako da su predmet spora u sudskom postupku, a ovom dopunom članka 125. Ovršnog zakona osigurava se da se namirenje u tim okolnostima provede samo u odnosu na nesporni dio tražbine. Pritom, dužnik ne može učiniti spornim cijelu vjerovniku tražbinu - sporni dio tražbine mogu biti samo sporedne tražbine (kamate i troškovi) iz ovršne javnobilježničke isprave, a ne i glavna tražbina (glavnica)." V. Obrazloženje uz čl. 17. KP ZID OZ-a iz travnja 2017.

[85] V. Obrazloženje KP ZID OZ-a iz travnja 2017., *op. cit*. u bilj. 80, str. 15., u kojem zakonodavac navodi: „da se ovim Zakonom napušta rješenje prema kojem ovršenik ima pravo koristiti nekretninu prodanu u ovrsi kao najmoprimac godinu dana od dana donošenja zaključka o prodaji nekretnine s obzirom na to da je zaštita osigurana na drugi način, a navedeno rješenje nije zaživjelo u praksi."

[86] V. Obrazloženje KP ZID OZ-a iz travnja 2017., Ibid., str. 15., u kojem se navodi: „ovršenik fizička osoba koja se mora iseliti iz nekretnine u kojoj stanuje, a koja je prodana u ovrsi i koja je nužna za zadovoljenje njegovih

propisana je retroaktivna primjena odredbi o stambenom zbrinjavanju ovršenika na sve postupke u tijeku.[87]

U pravnoj doktrini Dika, M. ukazuje da je prihvaćenim promjenama u Noveli OZ-a 17 režim, koji bi eventualno bio primjeren ograničenju mogućnosti ovrhe na nekim vrsta nekretnina (npr. na onima koje su nužne za stanovanje ovršenika i osoba koje je dužan uzdržavati), nekritički proširen na sve vrste nekretnina, te da će novine u uređenju ovrhe na nekretnini radi naplate novčane tražbine unesene Novelom OZ-a 17 izazvati ozbiljne probleme u praksi zbog čega će se javiti i potreba njihove zakonodavne revizije pa i reforme.[88] Isti autor zaključuje da bi se moglo reći da je Novelom OZ-a 17 povećana zaštita aktualnih dužnika u ovrsi na nekretnini na štetu vjerovnika, što će se nepovoljno odraziti, s jedne strane, na kreditnu sposobnost potencijalnih dužnika, a, s druge strane, na kreditnu aktivnost banaka.[89]

osnovnih stambenih potreba i osoba koje je po zakonu dužan uzdržavati, ima tzv. „pravo na smještaj". Pravo na smještaj osigurava se u trajanju od 18 mjeseci, tako da se ovršeniku osigurava isplata novčane naknade za troškove smještaja. Novčanu naknadu za troškove smještaja isplaćivat će centar za socijalnu skrb, mjesečno, izravno na račun najmodavca iz sredstava državnog proračuna, s tim da ukupna visina novčane naknade za troškove smještaja ne može prelaziti iznos od devet prosječnih neto plaća u Republici Hrvatskoj. O priznanju prava na smještaj na zahtjev ovršenika rješenjem odlučuje centar za socijalnu skrb koji se nalazi u mjestu sjedišta suda pri čemu se kao vlasništvo ovršenika ne smije uzeti u obzir nekretnina koja je predmet prodaje u ovrsi. Pravo na smještaj ovršeniku priznaje se od trenutka predaje nekretnine kupcu pod uvjetom da ovršenik dobrovoljno preda nekretninu."

[87] Čl. 44. st. 2., al. 2. ZIZ OZ-a iz travnja 2017.

[88] Dika, M., *op.cit.* u bilj. 23, str. 10.

[89] *Ibid.,* str. 49.

2.5. Novela OZ-a 20

Stupanjem na snagu Novele OZ-a 20[90] ponovno je novelirano uređenje ovrhe na nekretnini radi naplate novčane tražbine. Zakonodavac je u bitno reduciranom opsegu od onoga koji je predstavljen u Konačnom prijedlogu Ovršnog zakona iz 2019.,[91] izvršio promjene u dijelu zakona koji uređuje odgodu ovrhe na prijedlog ovršenika (glava osma, čl. 65. Novele OZ-a 20), kao i u tzv. posebne odredbe o zaštiti ovršenika (glava deseta, čl. 80.b Novele OZ-a 20). Ta novela iskorištena je i za intervenciju u dijelu zakona o provedbi ovrhe (glava četvrta, čl. 46. Novele OZ-a 20) koji se primjenjuje na sve ovrhe u tijeku, a uređuje vrijeme provedbe ovrhe.

Zakonodavac je odustao od KP OZ-a 19 te je odlučio novelirati zakon Novelom OZ-a 20, kojom je u neznatnoj mjeri preuzeo rješenja iz KP OZ-a 19 o ovrsi na nekretnini radi naplate novčane tražbine i općeg uređenja o zaštiti ovršenika.

Jedna od bitnih novina koje su Novelom OZ-a 20 unesene u zakon tiču se intervencije u posebne odredbe zaštiti ovršenika u ovrsi radi naplate novčane tražbine sadržane u odredbi čl. 80.b st. 1. Novele OZ-a 20. Prema toj odredbi, sud je dužan odbiti prijedlog za ovrhu na nekretnini ako glavnica tražbine radi čijeg se namirenja ovrha traži ne prelazi iznos od 40.000,00 kuna, osim ako je prijedlog podnesen radi prisilnog ostvarenja tražbine radi zakonskog uzdržavanja ili tražbine radi naknade štete uzrokovane kaznenim djelom. Dakle, novina je da ovrha neće biti moguća ako se provodi ovrha radi namirenja novčane tražbine čija glavnica ne prelazi iznos od 40.000,00 kuna, dok je prema ranijem uređenju Novele OZ-a 17 taj iznos bilo limitiran na iznos od 20.000,00 kuna. Pri tome se u literaturi naglašava da bi zahtjev tražbine iznad 40.000,00 kuna bio ispunjen i u slučaju agregiranja više tražbina manjih od 40.000,00 kuna.[92]

I opća odredba o odgodi ovrhe na prijedlog ovršenika sadržana u čl. 65. ranijeg zakona dopunjena je Novelom OZ-a 20, na način da je unesena mogućnost da se ovrha na

[90] Prema odredbi čl. 22. ZID OZ-a 20, taj zakon stupa na snagu prvog dana od dana objave u *Narodnim novinama*, objavljen je 27. studenog 2020., iz čega proizlazi da je Novela OZ-a 20 stupila na snagu 28. studenog 2020.

[91] Konačni prijedlog Ovršnog zakona 2019., predsjedniku Hrvatskog sabora upućen je od strane Vlade Republike Hrvatske aktom od 22. studenog 2019., P.Z.E.br. 676, tekst konačnog prijedloga zakona dostupan je na: https://www.iusinfo.hr/AppendixExtCro/RDOCSB_HR/entid_2016425.PDF, u daljnjem tekstu za označavanje ovog prijedloga zakona koristiti će se kratica KP OZ-a 19, (datum pristupa: 16. studenog 2024.).

[92] Dika, Mihajlo, Ovršni zakon 2020, autorski pročišćeni tekst zakona s interpretativnim i komentarskim bilješkama i stvarnim kazalom, V. izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Narodne Novine, Zagreb, 2021., str. 136.

ovršenikov prijedlog odgodi ako ovršna javnobilježnička isprava potječe iz ugovora koji je zaključio potrošač te je, ovisno o raspoloživim dokazima, vjerojatna ništetnost jedne ili više ugovornih odredbi, do podnošenja tužbe za stavljanje izvan snage nagodbe ili javnobilježničke isprave na temelju koje je dopuštena ovrha ili tužbe za utvrđenje njezine ništetnosti, a najdulje u trajanju do 30 dana 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[93] je presuda Suda EU-a 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.

Jedna od značajnijih novina koja se odnose na zaštitu prava na dom sadržana je u odredbi čl. 46. st. 3. Novele OZ-a 20. Tom odredbom propisano je da se ovrha radi ispražnjenja i predaje nekretnina ako za to postoji opravdani razlog, neće provoditi prema fizičkoj osobi koja ne obavlja određenu upisanu djelatnost te fizičkoj osobi koja obavlja određenu upisanu djelatnost ako se ovrha ne provodi u vezi s tom djelatnošću u razdoblju od 1. studenoga do 1. travnja. Ovime se htjelo dodatno zaštiti ovršenike zbog uočenih posljedica koje je uzrokovala epidemije bolesti COVID-19 uzrokovane virusom SARS-CoV-2, koje su prouzročile štetu građanima i šteta u gospodarskom poslovanju.[94] Prilikom zakonodavne intervencije Novelom OZ-a 20 htjelo se zaštiti dostojanstvo ovršenika uz zadržavanje načela proporcionalnosti-razmjernosti između interesa vjerovnika i interesa dužnika. Dakle, da se uravnoteženim rješenjima čuva egzistencijalna sigurnost građana i gospodarska aktivnost.[95]

[93] V. Obrazloženje u toč. II. uz Konačni prijedlog Zakona o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona iz studenog 2020, u: Ocjena stanja i osnovna pitanja koja se trebaju urediti zakonom te posljedice koje će donošenjem zakona postići, dostupno na: https://sabor.hr/sites/default/files/uploads/sabor/2020-11-19/113605/PZE_69.pdf, str. 1., (datum pristupa: 16. studenog 2024.).
[94] *Ibid*. V. Obrazloženje uz čl. 5. Novele OZ-a 20.
[95] *Ibid*. V. Obrazloženje u toč. IV. Prijedloga za donošenje zakona po hitnom postupku uz Novelu OZ-a 20.

Spoznaja o tome da se čl. 46. st. 3. Novele OZ-a 20 kao opća odredba neposredno odnosi na vjerovnike koji traže ispražnjenje i predaju u posjed nekretnine u sudskom ovršnom postupku na način da se ovrha neće provoditi pet mjeseci godišnje (od 1. studenoga do 1. travnja svake godine) i to samo ako se radi o ovršenicima fizičkim osobama koja ne obavljaju određenu upisanu djelatnost i fizičkim osobama koja obavljaju određenu upisanu djelatnost (ako se ovrha ne provodi u vezi s tom djelatnošću), značajno je utjecala na ostvarivanje prava vjerovnika koju su također trpjeli posljedice epidemije bolesti COVID-19.

Istovremeno se aktualiziralo i pitanje ograničavanja prava vlasništva ovrhovoditelja u ovršnom postupku, odnosno osoba koje imaju ovršni naslov na temelju kojega mogu tražiti ispražnjenje i predaju u posjed nekretnine i to samo prema fizičkoj osobi koja ne obavlja određenu upisanu djelatnost, kao i fizičkoj osobi koja obavlja određenu upisanu djelatnost (ako se ovrha ne provodi u vezi s tom djelatnošću). Ograničenje nametnuto odredbom čl. 46. st. 3. Novele OZ-a 20 pogađalo je vjerovnike koji su na temelju ovršne isprave (npr. presude na temelju koje je dužnik dužan iseliti iz nekretnine u vlasništvu vjerovnika) dobili ovlast zahtijevati iseljenje dužnika iz njihove nekretnine te vjerovnike koji su kupili nekretninu na javnoj dražbi u ovršnom postupku, platili kupovnu cijenu i tražili ispražnjenje kupljene nekretnine i predaju u posjed.

U povodu zahtjeva za ocjenu suglasnosti zakona s URH-om, USRH je u odluci broj: U-I-331/2021[96] prihvatio prijedlog predlagatelja istaknutih u ustavnoj tužbi iz više razloga, navodeći da je u konkretnom slučaju riječ je o prekomjernom teretu nametnutom vjerovnicima, osobito u svjetlu činjenice da opisani teret imaju sve osobe koje se nalaze u situaciji koja traje pet mjeseci godišnje. Dakle, da zakonodavac nije uspostavio pravednu ravnotežu između vjerovnika i ovršenika na koje se primjenjuje čl. 46. st. 3. Novele OZ-a 20,[97] jer je u konkretnom slučaju nametnut prekomjeran teret vjerovnicima na koje se primjenjuje čl. 46. st. 3. Novele OZ-a 20, te je time došlo do zaštite ovršenika na štetu prava vjerovnika.[98]

Slijedom navedenog, USRH je utvrdio kako je osporeno zakonsko uređenje sadržano u čl. 46. st. 3. Novele OZ-a 20 u nesuglasnosti sa ustavnim jamstvom prava vlasništva[99] te je osporenu odredbu ukinuo. Također, u istoj odluci USRH je odgovarajući na prigovore

[96] Odluka i Rješenje USRH-a broj: U-I-331/2021 i dr. od 19. prosinca 2023., *Narodne novine*, br. 6/24 (dalje: Odluka USRH-a iz 2023.). Odluka je obavljena i na Internet stranici USRH-a, dostupno na: www.usud.hr.
[97] Istaknuo autor.
[98] Odluka USRH-a iz 2023., *op.cit*. u bilj. 96., §26.
[99] *Ibid.,* §25.

predlagatelja koji su smatrali da je zaštita dužnika iz čl. 46. st. 3. Novele OZ-a 20 pretjerana jer već postoje čl. 131.a – 131.c OZ-a, ocijenio kako je iz citiranih odredaba OZ-a razvidno da se radi o posebnoj naknadi za stambeno zbrinjavanje ovršenika koji nemaju drugu nekretninu u kojoj bi stanovali, a koja se priznaje kroz sustav socijalne pomoći. Svrha je te naknade stambeno zbrinjavanje osoba koje su već izgubile svoju nekretninu (dom) i daje se samo egzistencijalno najugroženijima, a može se dobiti tek nakon što je postupak iseljenja dovršen. Iako je riječ o novčanoj naknadi za stambeno zbrinjavanje koja se može primijeniti samo za manji krug ovršenika, ona je bila relevantna za ocjenu suglasnosti s URH-om osporene odredbe OZ-a. Naime, navedenim odredbama OZ-a zakonodavac je već predvidio »zaštitnu mrežu« za sve osobe koje su socijalno ugrožene, koje ostanu bez doma, osiguravši im stambeno zbrinjavanje kroz sustav socijalne skrbi. Stoga, USRH navodi da mjere socijalne politike treba provoditi unutar onih zakona koji su ponajprije namijenjeni ostvarenju ciljeva socijalnih politika i zaključuje da je to razlog zbog kojeg se uvođenje novog ograničenja ovrhe ispražnjenja nekretnine iz čl. 46. st. 3. OZ-a smatra prekomjernim, dok s aspekta preciznosti norme nije jasno ni zašto osporena odredba ima karakter trajne odredbe ni zašto je ovrha ograničena baš na navedenih pet mjeseci godišnje.[100] U pravnoj doktrini odredbe o zaštiti ovršenika fizičke osobe u ovrsi na nekretnini prema Noveli OZ-a 20 kroz prizmu citirane odluke USRH-a analizira autorica Aras Kramar, S.[101]

2.6. ZI OZ-a 22

Zakonom o izmjenama Ovršnog zakona iz 2022.,[102] koje su stupile na snagu 1. siječnja 2023., radi potrebe pune prilagodbe hrvatskog zakonodavstva uvođenju eura kao službene valute, izvršeno je usklađenje odredbi OZ-a koje se odnose na pozivanje na valutu kunu te su sve utvrđene vrijednosti i vrijednosni pragovi izmijenjeni i iskazani u valuti euro.[103]

[100] Odluka USRH-a iz 2023., op.cit. u bilj. 96., §28.
[101] Aras Kramar, Slađana, Ovrha na nekretnini fizičke osobe i odluka Ustavnog suda U-I-331/2021 i dr. od 19. prosinca 2023., *Pravo i porezi*, br. 10/24, str. 39- 45.
[102] Zakon o izmjenama Ovršnog Zakona iz 2022, *Narodne novine*, br. 114/22, dalje u tekstu: ZI OZ-a 22. Prema odredbi čl. 11. ZI OZ-a 22 taj zakon stupa na snagu na dan uvođenja eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj. Službenu valutu euro Republika Hrvatska je uvela 1. siječnja 2023.
[103] Prijedlog zakona o izmjenama ovršnog zakona predsjedniku Hrvatskog sabora upućen je od strane Vlade Republike Hrvatske aktom od 24. kolovoza 2022., P. Z. br. 363, tekst konačnog prijedloga zakona dostupan je na: https://sabor.hr/sites/default/files/uploads/sabor/2022-08-29/143904/PZ_363.pdf, u Prijedlogu za donošenje zakona po hitom postupku t. IV. navodi se: „da s obzirom na to da je Vlada Republike Hrvatske donijela Nacionalni plan zamjene hrvatske kune eurom, zakone koji sadrže odredbe koje je potrebno izmijeniti radi prilagodbe hrvatskog zakonodavstva uvođenju eura, donošenje ovoga Zakona predlaže se po hitnom postupku

Kad je riječ o izmjenama odredbi koje se primjenjuju na postupak ovrhe na nekretnini radi naplate novčane tražbine u djelu OZ-a o općim pravilima o novčanoj kazni i kazni zatvora, čl. 1. ZI OZ-a 22 u čl. 16. st. 1. OZ-a riječi: »1.000,00 do 30.000,00 kuna« zamijenjene su riječima: »130,00 do 3980,00 eura« te su riječi: »10.000,00 do 100.000,00 kuna« zamijenjene riječima: »1320,00 do 13.270,00 eura«. U st. 8. čl. 16. ZI OZ-a 22 riječi: »5.000,00 kuna« i »20.000,00 kuna« zamijenjene su riječima: »660,00 eura« i »2650,00 eura«. Odredbom čl. 2. ZI OZ-a 22 u odredbi o protuovrsi u čl. 62. st. 3. riječi: »400,00 kuna« zamijenjene su riječima: »50,00 eura«.

Nadalje, u odjeljku OZ-a o posebnim uvjetima za određivanje ovrhe na nekretnini odredbom čl. 3. ZI OZ-a 22 u čl. 80.b st. 1. riječi: »40.000,00 kuna« zamijenjene su riječima: »5300,00 eura«, a u st. 2. iste odredbe čl. 80.b. riječi: »40.000,00 kuna« zamijenjene su riječima: »5300,00 eura«.

Prema odredbi čl. 4. ZI OZ-a 22 u odredbi o vođenju očevidnika nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku u čl. 169. st. 1. OZ-a riječi: »50.000,00 kuna« zamijenjene su riječima: »6630,00 eura«.

3. OVRHA NA NEKRETNINI RADI NAPLATE NOVČANE TRAŽBINE

3.1. Nekretnina kao predmet ovrhe

U postupku ovrhe na nekretnini vrijedi pravilo da predmet ovrhe može biti samo nekretnina kao cjelina određena pravilima koja uređuju vlasništvo i druga stvarna prava i zemljišne knjige.[104] Pojam nekretnine ne bi se smio definirati drugačije od definicije toga pojma u Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima[105] i Zakonu o zemljišnim knjigama.[106] Zbog toga je navođenje pojma jedinstva nekretnine u OZ-u i po mišljenju pravne doktrine suvišno.[107]

---

jer je se njime osigurava prilagodba hrvatskog zakonodavstva uvođenju eura kao službene valute Republike Hrvatske.“, (datum pristupa: 16. studenog 2024).

[104] Čl. 81. st. 1. OZ-a.

[105] 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, 81/15, 94/17, 52/25, dalje u tekstu: ZV.

[106] Zakon o zemljišnim knjigama, *Narodne novine*, br. 63/19, 128/22, 155/23, 127/24, dalje u tekstu: ZZK.

[107] Dika, M., *op.cit*. u bilj. 7, str. 440.: „Međutim, budući se u odredbi čl. 76. st. 1. OZ-a (OZ 96 - 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

Donošenjem tih zakona prihvaćeno je načelo jedinstva nekretnine-*superficies solo cedit*[108] koje govori da nekretninu čini zemljište i sve ono što je s njime trajno spojeno. Ovo načelo potječe još iz rimskog prava,[109] priznaju ga i poznaju svi suvremeni pravni poretci.

Nekretnina je, prema ZV-u, čestica zemljine površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, ako zakonom nije drugačije određeno.[110]

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 zemljišta[111] koji u čl. 23. st. 1. definira katastarsku česticu kao osnovnu prostornu jedinicu katastra nekretnina, s time da je katastarska čestica stavkom 2. te odredbe definirana kao dio područja katastarske općine odnosno katastarskog područja na moru određen brojem katastarske čestice i njezinim granicama.

Slika 1 Primjer katastarske čestice kao osnovne prostorne jedinice katastra nekretnina.

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 materijalnopravnih pretpostavaka i posljedica provedbe ovršnog postupka izričito upućuje na odgovarajuću primjenu pravila zakona kojima se uređuju stvarna prava."

[108] Prema poznatom rimskom načelu: *superficies solo cedit* (doslovce „površina pripada tlu"), tj. sve što je sagrađeno na zemljištu pripada vlasniku zemljišta, Horvat, M.; Petrak, M.: *Rimsko pravo*, XVII. Izmijenjeno i dopunjeno izdanje, *Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu*, Zagreb, 2022., str. 165.

[109] Gavella, N.; Josipović, T.; Gliha, I.; Belaj, V.; Stipković, Z.: *Stvarno pravo*, Informator, Zagreb, 1998., str. 66.

[110] Čl. 2. st. 3. ZV-a.

[111] Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina, *Narodne novine*, br. 112/18.

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 zemljišta iz ZZK-a koji u odredbi čl. 4. st. 1. definira zemljište kao dio zemljine površine koji je u katastru označen posebnim brojem i imenom katastarske općine u kojoj leži (katastarska čestica). 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.[112]

Iz navedene odredbe proizlazi da je za individualizaciju nekretnine bitna oznaka katastarske općine i brojčana oznaka katastarske čestice. Međutim, ako se razlikuju podaci u zemljišnoj knjizi i katastru, mjerodavni su za knjižna prava podaci u zemljišnoj knjizi, dok ne budu promijenjeni prema odredbi čl. 11. st. 4. ZZK-a.

Pored definicije nekretnine iz odredbe čl. 2. st. 3. ZV-a, taj zakon definira pojedinačnu nekretninu kao zemljišnu česticu uključujući i sve što je s njom razmjerno 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.[113] Nekretnina koja je upisana u zemljišnoj knjizi u pravilu je samostalni predmet ovrhe kao cjelina koja čini zemljišnoknjižno tijelo,[114] a može se sastojati od jedne ili više katastarskih čestica koje se nalaze u istoj katastarskog općini.[115] Pri tome, promjene izgrađenosti katastarskih čestica koje čine zemljišnoknjižno tijelo ne utječu na njegov sastav.[116]

[112] Čl. 4. st. 2. ZZK-a.
[113] Čl. 9. st. 1. ZV-a.
[114] 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.
[115] Čl. 19. st. 2. ZKK-a.
[116] Čl. 19. st. 6. ZZK-a.

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2024/1	**Štoki**			**1633**	
		VINOGRAD I PAŠNJAK			1633	
2.	2024/3	**Bijenik**			**670**	
		ORANICA			670	
3.	2024/4	**Bijenik**			**198**	
		ORANICA			198	
		UKUPNO:			**2501**	

Slika 2 Primjer zemljišnoknjižnog tijela kada je u zemljišnoknjižni uložak upisano više zemljišnoknjižnih čestica.

Sastav zemljišnoknjižnog tijela kao pravne cjeline može se sukladno pravilima zemljišnoknjižnog prava promijeniti samo zemljišnoknjižnim otpisom ili pripisom katastarskih čestica.[117] Prijedlog za otpis ovlašten je zahtijevati vlasnik zemljišta čiji se dio otpisuje, kao i drugi koji bi mogli zahtijevati uknjižbu prava vlasništva na svoje ime, a može se provesti na prijedlog tijela koje je donijelo odluku kojom je dovršen postupak komasacije, izvlaštenja ili koji drugi postupak u kojemu je odlučeno o promjeni sastava zemljišnoknjižnoga tijela.[118]

Promatrajući odredbe ZZK-a o otpisu katastarskih čestica i promjeni sastava zemljišnoknjižnog tijela, nameće se pitanje jesu li ovršenik kao vlasnik zemljišta i ovrhovoditelj koji namjerava pokrenuti ovršni postupak na nekretnini ovršenika ovlašteni zahtijevati promjenu sastava zemljišnoknjižnog tijela.

Trebalo bi uzeti da bi ovrhovoditelju bilo dopušteno zahtijevati otpis onih čestica iz sastava zemljišnoknjižnog tijela na kojima predlaže provesti ovrhu, osim ako bi otpis išao na štetu knjižnih prava trećih upisanih u zemljišnoknjižnom ulošku iz kojega bi se zemljište trebalo otpisati. Za takav bi otpis u protivnom trebao pribaviti njihov pristanak, dok pristanak ovršenika ne bi bio potreban. Naime, prema pravilima zemljišnoknjižnog prava pristanak osoba u čiju su korist na dotadašnjem zemljišnoknjižnom tijelu upisana knjižna prava, ako se u novi zemljišnoknjižni uložak upišu nepromijenjena sva njihova knjižna prava ne bi bio potreban.[119]

[117] Čl. 19. st. 4. ZZK-a.
[118] Čl.165. st. 2. i 3. ZZK-a.
[119] Čl.168. st.1. ZZK-a.

Prigodom otpisa ne bi bio potreban niti pristanak hipotekarnoga vjerovnika ako se hipoteka upiše kao zajednička hipoteka u dotadašnjem i novom zemljišnoknjižnom ulošku. [120]

Na taj bi se način ovrhovoditelju omogućilo da ishodi otpis onog dijela zemljišnoknjižnog tijela koje bi prema vrijednosti bilo dovoljno za namirenje tražbine radi čijeg namirenja namjerava pokrenuti ovršni postupak. Ovrhovoditeljev zahtjev za otpis čestica iz sastava zemljišnoknjižnog tijela ne bi bio na štetu ovršenika, s obzirom na to, da bi se takve nekretnine mogle brže i jeftinije unovčiti, umjesto da se prodaju sve čestice koje čine zemljišnoknjižno tijelo.

Promatrajući izvornu odredbu čl. 78. OZ-a 96, koja je propisivala mogućnost promjene predmeta ovrha, te je ovršeniku bila dana mogućnost da iskoristi svoje pravo i u roku od osam dana od dana dostave rješenja o ovrsi predloži da se ovrha odredi na drugom predmetu ovrhe, valja uzeti da bi ovršenik uz suglasnost ovršnog suda mogao obaviti potreban otpis i smanjenje vrijednosti objekta ovrhe.[121] Međutim, navedena odredba bila je brisana stupanjem na snagu Novele OZ-a 03.

Ako je glede neke nekretnine uspostavljeno suvlasništvo (idealni suvlasnički dio nekretnine)[122] i taj dio može biti samostalan predmet ovrhe glede kojega se na odgovarajući način primjenjuju pravila o ovrsi na nekretninama.[123]

Pravo građenja osnovano na nekoj nekretnini može biti samostalni predmet ovrhe kada je na nekretnini na kojoj je osnovano to pravo izgrađena zgrada.[124] U tom slučaju, primjenjuju se pravila OZ-a o ovrsi na nekretnini u vlasništvu ovršenika.

U pravilu predmet ovrhe su posebni dijelovi nekretnine odnosno stanovi u vlasništvu fizičkih osoba. 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.

Prema tome, u slučaju kad je predmet ovrhe poseban dio nekretnine, polazeći od odredbi ZV-a, kojima je propisano da vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine (etažno

[120] Čl.168. st. 2. ZZK-a.
[121] Dika, M., *op.cit.* u bilj. 7, str. 444.
[122] Za idealni suvlasnički dio nekretnine v. čl. 36.-56. ZV-a.
[123] Čl. 81. st. 2. OZ-a.
[124] Čl. 81. st. 3. OZ-a.

vlasništvo) i ostaje neodvojivo povezno s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno,[125] 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,[126] valja zaključiti 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.[127]

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1528/1	STAMBENA ZGRADA BR. 1 A (TLOCRTNE POVRŠINE 576 ČM) I DVORIŠTE, UL. DEBANIĆEVA			1749	
		UKUPNO:			1749	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	36. Suvlasnički dio: 287/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-36) stan oznake STAN D4 u potkrovlju objekta opisan kao dnevni boravak i blagovaonica, kuhinja, hodnik, soba 1, soba 2, kupaonica, WC i nenatkrivena terasa netto korisne površine 59,89 m2 i parkirališno mjesto oznake PM2 u prizemlju objekta netto korisne površine 2,88 m2, sveukupne netto površine 62,77 m2, označeno u Planu posebnih dijelova tog objekta smeđom bojom linije	

Slika 3 Primjer kada je vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) neodvojivo povezno s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno.

Kada se govori o stanu valja primijetiti da ZV-om nije definiran pojam stana, već se definicija tog pojma nalazi u Zakonu o najmu stanova.[128] Prema općoj odredbi ZNS-a stan je definiran kao skup prostorija namijenjenih za stanovanje s prijeko potrebnim sporednim prostorijama koje čine jednu zatvorenu građevinsku cjelinu i imaju poseban ulaz.[129]

Pojam stana definiran je i u općoj odredbi Zakona o upravljanju i održavanju zgrada.[130] Prema odredbi tog Zakona stan je samostalna uporabna cjelina namijenjena stanovanju koja se sastoji od jedne ili više prostorija koje imaju poseban ulaz. Općom odredbom čl. 4. st. 2.

[125] Čl. 66. st. 1. ZV-a.
[126] Čl. 66. st. 3. ZV-a.
[127] Dika, M., *op.cit.* u bilj. 7, str. 444.
[128] Zakon o najmu stanova, *Narodne novine*, br. 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20, dalje u tekstu: ZNS.
[129] Čl. 2. st. 1. ZNS-a.
[130] Zakon o upravljanju i održavanju zgrada, *Narodne novine*, br. 152/24, dalje u tekstu: ZUOZ. Uz taj zakon doneseni su Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja registra zajednice suvlasnika, *Narodne novine* br. 68/25, Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja registra upravitelja zgrada, *Narode novine* br.68/25, i Pravilnik o kućnom redu u zgradama, *Narodne novine*, br. 68/25.

ZUOZ-a određeno je da pojmovi koji se koriste u tom Zakonu imaju značenje određeno zakonom kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava te zakonima kojima se uređuje prostorno uređenje i gradnja, ako ovim Zakonom nije propisano drukčije.

Od stupanja na snagu ZV-a 1. siječnja 1997., u Republici Hrvatskoj uvedeno je jedno od temeljnih načela, načelo jedinstvenosti nekretnine, po kojem nekretninu čini zemljište sa svime što je s njim trajno spojeno.[131] Međutim, da bi nekretnina mogla biti predmetom pravnog prometa, a time i objekt ovrhe, preduvjet je da je prethodno uspostavljeno pravno jedinstvo nekretnine.

U Republici Hrvatskoj je najveći broj stanova[132], kao posebnih dijelova nekretnine, stečen na temelju Zakona o otkupu stanova na kojima postoji stanarsko pravo.[133] Donošenjem tog zakona bilo je predviđeno osnivanje knjige položenih ugovora[134] u svrhu upisa stjecanja prava vlasništva na stanovima na kojima postoji stanarsko pravo.[135]

U literaturi se ukazuje da je dio stanova koje su građani kupovali neposredno, a koji nisu bili društveni, već su odmah bili vlasništvo kupca, nisu mogli upisati u knjigu položenih ugovora. Stoga su ih neki sudovi upisivali u zemljišnu knjigu, kao posebno zemljišno knjižno tijelo, a jedan je dio ostao izvanknjižno vlasništvo.[136] Sve je to imalo za posljedicu 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.[137]

---

[131] Za načelo jedinstva nekretnine, v. Gavella, N.; Josipović, T.; Gliha, I.; Belaj, V.; Stipković, Z., *op.cit*. u bilj. 109, str. 66.

[132] Do kraja 2004. godine u Hrvatskoj je prodan 317.831 stan na kojima je postojalo stanarsko pravo. Od toga je na obročnu otplatu prodano 197.852, a jednokratnom isplatom 116.305 stanova (v. odluka USRH-a, br. U-3242/18 i dr. od 14. rujna 2020.), *Narodne novine*, br. 105/20, dostupno na: https://narodne-novine.nn.hr/clanci/ sluzbeni/2020_09_105_1970.html, (datum pristupa: 15. studenog 2024.)., § 14.

[133] 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, dalje u tekstu: ZPSSP-a.

[134] Prema odredbi čl. 23. st. 4. ZPSSP-a određeno je da će ministar pravosuđa i uprave donijeti pravilnik o ustrojavanju i vođenju knjige položenih ugovora. Taj pravilnik je donesen i objavljen u *Narodnim novinama*, br. 42/91, a njime je uređen postupak polaganja ugovora o kupoprodaji stana na temelju ZPSSP-a u slučajevima kada nekretnina nije upisana u zemljišne knjige. Ujedno je tim pravilnikom određeno ustrojavanje i vođenje knjige položenih ugovora.

[135] Čl. 23. st. 1. ZPSSP-a propisano je ako nekretnina nije upisana u zemljišne knjige, pravo vlasništva na stan stječe se polaganjem ugovora u zemljišnoknjižnoj službi suda na čijem se području stan nalazi i upisom u knjigu koju sud osniva o položenim ugovorima.

[136] Bulka, Zinka, Povezivanje zemljišne knjige i knjige položenih ugovora - problemi u praksi, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 43, br. 3, 935-953 (2022), dostupno na: https://hrcak.srce.hr/file/416732, str. 936., (datum pristupa: 18. studenog 2024.).

[137] 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

Iz navedenog se može zaključiti da u tim slučajevima, prilikom stjecanja vlasništva upisom u knjigu položenih ugovora, nije bilo 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 prema odredbama ZV-a 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.

Zbog uređenja nesređenog zemljišnoknjižnog stanja da bi zemljišne knjige istinito i potpuno održavale stvarno stanje nekretnina[138] i radi provedbe postupka upisa svih neupisanih posebnih dijelova nekretnine (stanova, poslovnih prostora, garaža, itd.), donesen je Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i o upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine,[139] a potom je na temelju čl. 229. Zakona o zemljišnim knjigama[140] donesen

poslovanja nekretninama, dostupno na: http://www.agenti.hr/sadrzaj/info-agent/strukovni-forumi/forum-15/15-forum-Primjena-Pravilnika-povez-zem-knj-pol-ug-uloga-upravitelja.pdf., str. 64., (datum pristupa: 18. studenog 2024.).

[138] Primjer nesređenog zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja sa stvarnim stanjem nekretnina koje su predmet ovrhe može se pronaći u ovršnom predmetu Općinskog suda u Zlataru, Stalna služba u Krapini, broj Ovr-162/2022, u kojem je prvostupanjski sud prihvatio ovršenikov prigovor prava na dom te je ovrhu na nekretnini ovršenika upisanoj u zk. ul. 1747 k.o. V. V., kčbr. 101/25 oranica pogled za štalama, površine 120 čhv, obustavio. U istom postupku odbijen je prigovor ovrhovoditelja o zaštiti povjerenja u zemljišne knjige. Predmetno rješenje potvrđeno je rješenjem Županijskog suda u Zagrebu, br. Gž Ovr-1674/2022, odluka od 25. studenog 2022., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2022ZgGzOvrB1674A2, (datum pristupa: 18. studenog 2024.).

[139] Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i o upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine, *Narodne novine*, br. 60/10.

[140] Zakon o zemljišnim knjigama, *Narodne novine*, br. 91/96, 68/98, 137/99, 73/00, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17.

i Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i o upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva).[141]

Premda je nakon stupanja na snagu ZV-a određena obveza povezivanja Glavne knjige s Knjigom položenih ugovora, donošenjem ovih pravilnika inicijativa za pokretanje takvog postupka dana je upravitelju nekretnina (stambenih zgrada).[142]

Na temelju navedenih pravilnika riješen je problem u praksi te su sada upravitelji stambene zgrade ovlašteni pokrenuti postupak upisa svih neupisanih stanova i posebnih dijelova nekretnine u zemljišne knjige. Navedeno bi trebalo imati za posljedicu konačno rješavanje upisa neupisanog etažnog vlasništva[143] u zemljišnu knjigu, a time i omogućavanje vjerovnicima da radi naplate svojih tražbina pokreću ovrhu na nekretninama koje su stečene po ranijim propisima. Moguće je zamisliti situaciju da i dalje postoje stambene zgrade u kojima suvlasnici nekretnine nisu postupili sukladno obvezi propisanoj u odredbi čl. 378. ZV-a i poslove upravljanja nekretninom povjerili upravitelju u skladu s ugovorom kojega s tim upraviteljem sklapaju, što bi moglo imati za posljedicu da u takvim zgradama i dalje postoje posebni dijelovi nekretnine koji nisu upisani u zemljišnu knjigu.[144] U tom bi se slučaju ovrhovoditelj koji namjerava pokrenuti ovršni postupak protiv ovršenika, koji nije upisao

[141] Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i o upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva), *Narodne novine*, br. 121/13, 61/18, 63/19, dalje u tekstu: Pravilnik o povezivanju (etažnog vlasništva).

[142] Prema odredbi čl. 2. st. 1. Pravilnika o povezivanju (etažnog vlasništva), propisano je da postupak povezivanja pred sudovima dužan i ovlašten u roku određenom ZV-om pokrenuti i u njemu sudjelovati u ime svih suvlasnika upravitelj nekretnine. Isto tako u odredbi čl. 1. st. 2. istog 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 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.

[143] O komparativnoj analizi instituta etažnog vlasništva i realizaciji odnosa etažnih vlasnika u Hrvatskoj opširnije v. Maganić, Aleksandra, Procesnopravno uređenje odnosa etažnih vlasnika, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, Vol.28, br. 1, 2007., str. 229.-265., dostupno na: https://hrcak.srce.hr/25367, (datum pristupa 18. studenog 2024.).

[144] Prema odredbi čl. 385. st. 1. i 2. ZV-a u tom bi slučaju prinudnog upravitelja morala odrediti jedinica lokalne samouprave, ako suvlasnici nisu osigurali upravljanje nekretninom u roku od 12 mjeseci od stupanja na snagu ZV-a. Za prinudnog upravitelja odredit će se pravna ili fizička osoba koja će obavljati poslove uprave tom nekretninom. Prinudni upravitelj ima sve ovlasti upravitelja nekretninom.

svoju nekretninu u zemljišnu knjigu, a niti je to umjesto njega učinio izabrani upravitelj, mogao poslužiti pravnim pravilima iz glave 9. OZ-a i ovlaštenjem koje predviđa odredba čl. 132. OZ-a.

U slučaju kada je ovrha predložena na nekretnini koja nije upisana u zemljišne knjige tada se primjenjuje odredba čl. 132. OZ-a 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 slučaju sud obaviti pljenidbeni popis nekretnine i na ročište za pljenidbeni popis pozvati ovrhovoditelja, ovršenika i osobe s čijim nekretninama graniči ta nekretnina.[145]

Prema odredbi čl. 132. st. 4. i 5. OZ-a zapisnik o pljenidbenom popisu objavljuje se na sudskoj ploči,[146] 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 u slučaju kada se nekretnina u katastru vodi na ime ovršnika ako zemljišnoknjižni vlasnik, odnosno njegovi nasljednici, izjavom ovjerovljenom od nadležnog tijela potvrde da je ovršenik vlasnik nekretnine koja je predmet ovrhe.[147]

Sa stajališta ovrhe na nekretnini, pa i kada se ona određuje na nekretnini koja nije upisana u zemljišnoj knjizi jer je ovršenik ne želi upisati u zemljišnu knjigu kako bi onemogućio pokretanje ovršnog postupka u sudskoj praksi pojavila se dvojba oko pitanja je li moguće odrediti i provesti ovrhu na neupisanom stanu koji se nalazi u stambenoj zgradi koja je upisana u zemljišnoj knjizi.

Prvostupanjski sudovi temeljili su odluke 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

[145] Čl. 132. st. 3. OZ-a.

[146] Sukladno odredbi čl. 98. st. 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o parničnom postupku, *Narodne novine*, br. 25/13, ministar pravosuđa Republike Hrvatske donio je odluku o ispunjavanju uvjeta za isticanje presude na e-oglasnoj ploči sudova, br. KLASA: 011-01/14-01/94, URBROJ: 514-04-14-01 od 20. listopada 2014., te odluku br. KLASA: 011-01/15-01/8, URBROJ: 514-03-02-15-01 od 23. siječnja 2015. prema kojima se u postupcima u kojima nije isključena javnost na e-oglasnoj ploči objavljuje potpuni tekst odluka i drugih pismena, a u postupcima u kojima je isključena javnost na e-oglasnoj ploči se objavljuje izreka odluke koja nije anonimizirana i anonimizirano obrazloženje, dok se tijekom postupka kod drugih pismena objavljuje potpuni tekst, dostupno na: https://e-oglasna.pravosudje.hr/politika-privatnosti, (datum pristupa: 18. studenog 2024.). Prema tome, kako se od listopada 2014. godine koristi e-oglasna ploča na općinskim i trgovačkim sudovima u Republici Hrvatskoj, pod pojmom „sudska ploča" iz odredbe čl. 132. st. 4. OZ-a treba podrazumijevati e-oglasnu ploču.

[147] Čl. 132. st. 6. i 7. OZ-a.

situaciji kada 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 96,[148] već se ovrha na takvoj nekretnini provodi prema odredbama čl. 74.-124. OZ-a 96. Navedeno pravno shvaćanje nije bilo prihvaćeno od strane žalbenog suda koji je zauzeo shvaćanje da u slučaju kada ovršenikov stan nije upisan u zemljišne knjige, nije moguće primijeniti odredbe čl. 74.-124. OZ-a 96, već je potrebno odrediti ovrhu sukladno odredbi čl. 125. OZ-a 96.[149] Očito je da bi suprotno tumačenje navedene odredbe pogodovalo ovršenicima koji bi izbjegavanjem upisa posebnog dijela nekretnine u zemljišne knjige mogli onemogućiti prisilno ostvarenje ovrhovoditeljeve tražbine, a što bi bilo suprotno svrsi ovršnog postupka.

Pored stana i poslovni prostor može biti predmetom prava vlasništva, a time i predmetom ovrhe u ovršnom postupku, s time da 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,[150] 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 u odredbi čl. 2. st. 5. definira pojam 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.

Prema navedenoj definiciji garažnim mjestom se ne smatra, mjesto koje se nalazi na vanjskom otvorenom prostoru ispred zgrade. Takav prostor, čak i kada se radi o točno određenom prostoru za smještaj određenog vozila, ne može biti predmet samostalnog vlasništva kao posebnog dijela nekretnine u smislu odredbe čl. 67. st. 2. ZV-a,[151] a posljedično tome niti samostalan predmet ovrhe.

[148] Istaknuo autor.
[149] Rješenje Županijskog suda u Velikoj Gorici, br. Gž Ovr-775/2015, odluka od 17. siječnja 2018., dostupno na: https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba80823c02&q, (datum pristupa: 18. studenog 2024.).
[150] Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, *Narodne novine*, br. 125/11, 64/15, 112/18.
[151] Tako i Sessa, Đuro, Ovrha na nekretnini, *Novo ovršno pravo*, Crnić, I.; Dika, M.; Eraković, A.; Hrvatin, B.; Jelčić, O.; Marković, N.; Ruždjak Matković, J.; Sessa, Đ., *Narodne novine*, 2004., str. 88.

Dakle, da bi parkirna mjesta mogla biti vlasništvo posebnog dijela nekretnine kao samostalna prostorija, prema čl. 67. st. 2. ZV-a mora se nalaziti u zgradi, dok prema st. 3. iste odredbe parkirno mjesto može biti upisano samo kao pripadak vlasništvu posebnog dijela nekretnine.

Kad se govori o nekretnini kao cjelini, OZ upućuje na pravila kojima je uređeno vlasništvo i druga stvarna prava, pa se opća pravila ZV-a o stvarima i njihovoj pripadnosti o dijelovima stvari i pripatku stvari[152] primjenjuju i na nekretnine koje su predmet ovrhe.[153]

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, podrumske ili tavanske prostorije, kućni vrtovi, mjesta za ostavljanje najviše do dva motorna vozila po jednom stanu ili drugoj samostalnoj prostoriji.

S obzirom na to da su takvi dijelovi zgade svojevrstan pripadak posebnog dijela i ne mogu biti predmetom samostalnog prava vlasništva, već dijele sudbinu posebnog dijela nekretnine kojoj pripadaju, valjalo bi zaključiti da takvi sporedni dijelovi nekretnine ne bi mogli biti samostalni predmet 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.[154]

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.

Odredbom čl. 18. ZUOZ-a zakonodavac je po prvi put definirao što se smatra zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade. Prema navedenoj odredbi to su:

1. nosiva konstrukcija zgrade

2. pokrov

[152] O stvari i pripadnosti vidjeti čl. 5. ZV-a, o dijelovima stvari čl. 6. ZV-a, a o pripatku stvari čl. 7. ZV-a.
[153] Čl. 81. st. 1. OZ-a.
[154] Čl. 67. st. 6. ZV-a.

3. prohodne i neprohodne zajedničke terase

4. pročelja zgrade, uključujući prozore i vrata

5. vrata na prostorijama koje su zajednički dijelovi zgrade

6. ovojnica zgrade

7. elementi zaštite od vanjskih utjecaja na zajedničkim dijelovima zgrade

8. krovna i ostala limarija na zajedničkim dijelovima zgrade

9. dimnjaci, dimovodni kanali i ventilacijski kanali, hidranti, protupožarni sustavi i instalacije, uključujući i protupožarne aparate u zajedničkim dijelovima zgrada

10. zajednička stubišta i hodnici, s pripadajućom opremom

11. prostorije koje služe uporabi svih posebnih dijelova zgrade

12. prostori kroz koje prolaze ili se u njima nalaze instalacije koje su zajednički dijelovi i uređaji zgrade te prostori između temelja, između zadnje međukatne konstrukcije i pokrova i drugi prostori koji nisu projektirani za boravak ljudi ili ostavljanje stvari

13. vatrogasni pristupi, ljestve i stubišta

14. dizala u zajedničkim dijelovima zgrade s instalacijama i uređajima koji omogućavaju njihovu redovitu uporabu

15. instalacije za dovod plina i električne energije do brojila posebnog dijela zgrade

16. instalacije kanalizacije, glavni vertikalni i horizontalni vodovi i temeljne instalacije, uključujući revizijska okna, te glavni vertikalni i horizontalni vodovi instalacija za odvodnju do odvajanja instalacije za pojedini poseban dio zgrade

17. vodovodne instalacije od glavnog vodomjera ili glavnog ventila za zgradu do odvajanja instalacije za pojedini poseban dio zgrade odnosno do vodomjera u posebnom dijelu zgrade

18. sanitarni uređaji i instalacije vodovoda i kanalizacije u zajedničkim dijelovima zgrade

19. električne instalacije stubišne rasvjete i drugih trošila u zajedničkim dijelovima zgrade, glavna razvodna ploča s uklopnim satom, električne instalacije za posebne dijelove zgrade do brojila za poseban dio zgrade

20. nužna i rasvjeta u slučaju nužde

21. zajedničke instalacije centralnog grijanja i centralne pripreme tople vode do radijatorskog ventila odnosno ventila trošila u posebnom dijelu zgrade

22. radijatori i druga grijaća tijela u zajedničkom dijelu zgrade

23. zajedničke televizijske ili radioantenske instalacije, uključujući i kabelske i satelitske instalacije s pojačalom i svim drugim zajedničkim uređajima koji omogućuju redovit prijam do mjesta razdvajanja u poseban dio zgrade

24. instalacije i uređaji za zvonce, električne brave i interni govorni uređaj od ulaza u zgradu do posebnog dijela zgrade odnosno do mjesta odvajanja instalacije za poseban dio zgrade

25. zajednički sustavi za grijanje, hlađenje, ventilaciju, klimatizaciju, pripremu potrošne tople vode, primjerice kotlovnica, dizalica topline, toplinska podstanica, zatim zajednički sustavi automatizacije i upravljanja zgradom

26. zajednički sustavi sunčanih kolektora, fotonaponskih modula i izmjenjivača topline

27. zajednička hidroforska postrojenja i bunari za vodu, prepumpne stanice za otpadnu vodu i pumpne stanice za vodu, električni agregati, akumulatorske baterije i drugi uređaji za rasvjetu, pokretanje dizala

28. gromobranske instalacije

29. kanali i uređaji za transport smeća

30. portafoni, uređaji i oprema za videonadzor i protuprovalnu zaštitu zajedničkih dijelova zgrade

31. septičke, sabirne jame i drugi individualni uređaji za pročišćavanje otpadnih voda, ograda građevne čestice zgrade, staze, potporni zidovi, smetlarnici i druge građevine na građevnoj čestici koje služe uporabi zgrade, osim posebnih dijelova zgrade, te uređeni i neuređeni dijelovi građevne čestice zgrade i građevne čestice koji pripadaju zgradi

32. drugi zajednički uređaji i građevine ili dijelovi zgrade.

Uvažavajući opći režim jedinstva nekretnine uspostavljen ZV-om može se reći da se u postupku ovrhe na nekretnini radi naplate novčane tražbine, prisilna prodaja može provesti isključio poštujući pravilo o jedinstvu nekretnine.

Pitanjem može li se grobno mjesto smatrati nekretninom odnosno može li se na takvoj stvari tražiti ovrha prema pravilima koje vrijede za postupak ovrhe na nekretninama, bavila se i

sudska praksa[155] koja je izrazila shvaćanje da nije sporno da je zakonodavac pravni status grobnog mjesta, zajedno s grobnom opremom i uređajima (nadgrobnim pločama, spomenicima, grobnim ogradama, vazama i sl., to jest „nadzemnim" dijelovima grobova) izjednačio s nekretninama u smislu odredbe čl. 2. st. 4. ZV-a te ZoG-a. Međutim, navedeno ne ovlašćuje ovrhovoditelje da na takvoj stvari traže ovrhu prema pravilima koje vrijede za postupak ovrhe na nekretninama. Grobno mjesto, kao sastavni dio groblja (zemljišta) kao cjeline, ne predstavlja samostalnu stvar koja bi mogla biti sama za sebe u pravnom prometu, jer u pravnom prometu može biti samo nekretnina kao cjelina, a ne neki njezin nesamostalni dio, pa stoga ovrhu na takvoj stvari nije moguće odrediti i provesti. Osim toga, pravo vlasništva groblja (zemljišta), a time i svih grobnih mjesta na groblju, pripada jedinici lokalne samouprave u smislu čl. 2. ZoG-a, a ne nositelju imovinskog prava korištenja grobnog mjesta sukladno čl.13. ZoG-a.

3.2. Stranke i sudionici postupka

Prema definiciji sadržanoj u odredbi čl. 1. st. 1. OZ-a ovršni postupak provode sudovi i javni bilježnici radi prisilnog ostvarenja potraživanja ovrhovoditelja na temelju ovršnih i vjerodostojnih isprava na imovini ovršenika prema odredbama OZ-a kojima je uređen ovršni postupak. Iz ove definicije proizlazi da su glavni i osnovni subjekti toga postupka pored tijela koje provodi postupak stranke, dakle fizičke i pravne osobe i drugi sudionici.

Stranke[156] u ovršnom postupku su ovrhovoditelj i ovršenik te sudionici.

Ovrhovoditelj[157] je osoba koja je radi ostvarenja svojeg potraživanja pokrenula ovršni postupak, a ovršenik[158] je osoba protiv koje se to potraživanje ostvaruje.

OZ ne isključuje mogućnost da se na aktivnoj i pasivnoj strani (suovršeništvo)[159] pojavi više osoba uz odgovarajuću primjenu pravila Zakona o parničnom postupku[160] o suparničarstvu.

---

[155] Rješenje Županijskog suda u Rijeci, br. Gž Ovr-402/2017, odluka od 15. rujna 2017., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2017RiGzOvrB402A2, (datum pristupa: 15. siječnja 2015.). U navedenoj odluci sud se pozvao na odredbe čl. 2., čl. 13. i čl. 15. st. 5. ranijeg Zakon o grobljima, *Narodne novine* br. 19/98, 50/12, dalje: ZoG-a, koji je tada bio na snazi i koji je prestao važiti donošenjem Zakona o grobljima, *Narodne novine*, br. 78/25., 80/25-ispr.

[156] Čl. 2. toč. 6. OZ-a.

[157] Čl. 2. toč. 2. OZ-a.

[158] Čl. 2. toč. 4. OZ-a.

[159] Suovršeništvo ili ovršno zajedništvo (….), nije zakonski termin, ali se čini prikladnim uvesti ga kao korespondentni pojam pojmu suparničarstva u parničnom postupku. Tako Dika, M., *op.cit*. u bilj. 7, str. 451.

U postupcima diobe nekretnina njihovom prodajom, kao jednog od načina sudskog razvrgnuća suvlasničke zajednice,[161] stranke imaju isti pravni položaj bez obzira na njihove procesne pozicije, pri čemu je njihova razlika samo formalnopravna i ovisna o činjenici koja je od stranaka prva pokrenula ovršni postupak. U takvom postupku nema klasičnog odnosa ovrhovoditelj-ovršenik, na način da postoji određeno potraživanje ovrhovoditelja u odnosu na ovršenika, a koje potraživanje se ostvaruje u ovršnom postupku, već su obje stranke, istovremeno i ovrhovoditelj i ovršenik.[162]

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.[163] Međutim, sudionik nije umješač budući da on, za razliku od umješača,[164] nema pravni interes da jedna od stranaka uspije u ovršnom postupku.

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 proglasi nedopuštenom.[165]

Tako bi u ovrsi na nekretnini svojstvo sudionika mogle steći treće osobe čija je imovina zahvaćena ovrhom podnošenjem tzv. izlučnog prigovora.[166] I judikatura se bavila pitanjem procesnopravnog položaja treće osobe kao sudionika u ovršnom postupku i njegovog *sui generis* položaja. Tako je Visoki trgovački sud Republike Hrvatske (dalje: VTSRH) u

---

Pojava incidentalnog suovršeništva moguća je u situaciji u kojima bi više ovlaštenih osoba zajednički tražile osudu i njezino prisilno ostvarenje u postupku radi naplate jamčevine. *Ibid.*, str. 470.

[160] 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, 80/22, 114/22, 155/23, dalje u tekstu: ZPP.

[161] Opširnije v. Maganić, Aleksandra, Razvrgnuće suvlasničke zajednice, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, Vol. 29, br. 1, 2008., str. 413-454, dostupno na: https://hrcak.srce.hr/25351, (datum pristupa: 20. studenog 2024.).

[162] Rješenje Županijskog suda u Zagrebu, br. GŽ Ovr-1074/2022, odluka od 20. listopada 2022, dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2022ZgGzOvrB1074A2, (datum pristupa: 20. studenog 2024).

[163] Čl. 2. toč. 7. OZ-a.

[164] Dika, Mihajlo, Građansko parnično pravo, Stranke, njihovi zastupnici i treći u parničnom postupku, IV. knjiga, Narodne novine, Zagreb, 2008.: „Obični umješač je procesni subjekt koji se uključuje u parnicu na strani jedne od stranaka da bi joj pomogao da u njoj uspije jer za to ima pravni interes.“ str. 265., V. čl. 206. st. 1. ZPP-a.

[165] Čl. 59. st. 1. OZ-a.

[166] 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 prebilježeno pravo vlasništva nije opravdao do trenutka pokretanja ovršnog postupka, prigovor zakupoprimca ili najmoprimca nekretnine na kojoj je određena ovrha, prigovor treće osobe koja je izvanknjižno stekla nekretninu, a svoje pravo nije upisala u zemljišnoj knjizi.

odluci[167] iznio pravno shvaćanje da je „ sudionik u ovršnom postupku osoba *sui generis* kojoj, iako nije stranka u postupku, kad se odlučuje o nekom njegovom pravu ili pravnom interesu, u odnosu na zahtjev zbog kojeg sudjeluje u postupku, treba priznati položaj stranke jer samo tako može biti ravnopravan sa strankom koja vrijeđa neko njegovo pravo ili pravni interes. Da je sudionik u procesnopravnom smislu „bliži“ položaju stranke, nego umješaču govore i činjenice da:

-se sudionik ne miješa u korist neke od stranaka već sudjeluje u postupku radi nekog svog prava ili pravnog interesa;

-stranke mogu osporiti (a sud odbiti) umješaču pravo da sudjeluje u postupku, što kod sudionika nije slučaj;

-umješač prima parnicu u onom stanju u kakvom se nalazi u trenutku kad se umješa, dok pravo sudionika da se u ovršnom postupku odluči o nekom njegovom pravu ili pravnom interesu proizlazi iz odredbi OZ-a pa ga radnje koje su stranke poduzele prije njegovog sudjelovanja u postupku ne ograničavaju;

-umješač stavlja prijedloge i poduzima radnje u rokovima u kojima bi te radnje mogla poduzeti stranka kojoj se pridružio, dok sudionik poduzima radnje sukladno odredbama OZ-a, bez obzira na radnje stranaka i to do dovršetka postupka;

-radnje umješača imaju pravni učinak za stranku kojoj se pridružio, a radnje sudionika imaju učinak samo za njega.“

Pored toga i nositelji određenih 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 ovrhu[168] i kad nisu prijavili svoje tražbine,[169] osobe koje imaju pravo na naknadu za osobne služnosti i druga prava koja prestaju prodajom, Republika Hrvatska, općine, gradovi i županije po osnovi poreza i drugih pristojbi, dok založna prava uknjižena na nekretnini prestaju pravomoćnošću rješenja o dosudi, makar ti vjerovnici ne bi bili potpuno namireni.[170]

[167] Rješenje Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, br. Pž-2772/2008, odluka od 21. travnja 2008., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/SE500B2772S08D20080421, (datum pristupa: 20. studenog 2024.).
[168] Čl. 86. st. 1. OZ-a.
[169] Čl. 112. OZ-a.
[170] Čl. 86. st. 2. OZ-a.

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. Status sudionika u postupku namirenja iz iznosa dobivenog prodajom nekretnine u ovršnom postupku radi namirenja novčane tražbine treba priznati i vjerovnicima tražbina po osnovi poreza, doprinosa i pristojba koje terete prodanu nekretninu.[171]

ZUOZ-om je uvedena pravna osobnost za zajednicu suvlasnika višestambene zgrade.[172] Porezna uprava dodijelit će joj OIB, a nakon toga Državna geodetska uprava upisat će je u Registar zgrada odnosno Registar zajednice suvlasnika. Prema odredbi čl. 7. st. 5. ZUOZ-a zajednica suvlasnika može stjecati prava i obveze te tužiti i biti tužena. Posebnom odredbom čl. 64. ZOUZ-a propisano je postupanje povodom preinake tužbe u aktivnim sudskim i drugim postupcima.

Prema odredbi čl. 64. st. 1. ZUOZ-a propisano je u sudskim i drugim postupcima pred nadležnim tijelima koji su započeti, a nisu dovršeni do stupanja na snagu ovoga Zakona tužitelj može sve do zaključenja glavne rasprave preinačiti tužbu na način da umjesto suvlasnika zgrade tuži zajednicu suvlasnika nakon upisa u registar zajednice. Stavkom 2. iste odredbe zakona određeno je u sudskim i drugim postupcima pred nadležnim tijelima koji su započeti, a nisu dovršeni do stupanja na snagu ovoga Zakona, sve do zaključenja glavne rasprave, moguće je preinačiti tužbu na način da umjesto svih suvlasnika zgrade ili upravitelja zgrade u ime suvlasnika zgrade kao tužitelj bude navedena zajednica suvlasnika. Stavkom 3. iste odredbe zakona određeno je da za preinake tužbe prema stavcima 1. i 2. toga članka nije potreban pristanak tuženika niti je potreban pristanak zajednice suvlasnika ako ona stupa na mjesto tužitelja. Prema odredbi čl. 64. st. 4. ZUOZ-a zajednica suvlasnika koja stupa u parnicu umjesto suvlasnika mora primiti parnicu u onom stanju u kakvu se ona nalazi u trenutku kad u nju stupa, dok je stavkom 5. iste odredbe zakona propisano protiv rješenja kojim se dopušta preinaka tužbe u smislu stavka 1. ovoga članka posebna žalba nije dopuštena, već se rješenje prvostupanjskog suda može pobijati samo u žalbi protiv konačne odluke.

[171] Čl. 113. st. 1. toč. 2. OZ-a.

[172] Prema odredbi čl. 7. st. 1. ZUOZ-a zajednicu suvlasnika čine svi vlasnici posebnih dijelova zgrade, dok je prema odredbi čl. 7. st. 2. istog zakona zajednica suvlasnika pravna osoba koja upravlja zajedničkom imovinom u zgradi.

Navedeno pravilo primjenjuje se u ovršnim postupcima u kojima se na aktivnoj ili pasivnoj nalaze suvlasnici stambene zgrade, odnosno prema novom uređenju zajednica suvlasnika.

OZ u odredbi čl. 128. st. 6. priznaje kupcu položaj ovrhovoditelja kad nakon donošenja zaključka o predaje predloži pristupiti ovrsi radi ispražnjenja i predaje nekretnine kupcu.

U incidentalnom (adhezijskom, akcesornom) kognicijsko-ovršnom postupku iseljenja drugih osoba, kupac ima položaj ovrhovoditelja, a osobe koje se iseljavaju imale bi položaj ovršenika.[173] Radi se o slučajevima iseljenja drugih osoba koje ne raspolažu valjanim pisanim pravnim temeljem za korištenje nekretnine.[174]

Osim u prethodno opisanim slučajevima, status sudionika u ovršnom postupku kod prodaje nekretnine imat će i osobe koje kao potencijalni ili stvarni kupci sudjeluju u postupku dražbovanja ili drugačije prodaje nekretnine,[175] posebno u vezi sa sporazumijevanjem s ovlaštenicima založnih prava, prava služnosti, stvarnih tereta i prava građenja o eventualnom ostajanju odnosnih prava na prodanim nekretninama (*arg*. čl. 87. st. 4. u svezi čl. 86. st. 3. te čl. 108. st. 2. OZ-a) radi brisanja prava i tereta na temelju rješenja o dosudi, ako je sud propustio odrediti brisanje tih prava (*arg*. čl. 126. OZ-a). Status sudionika će imati i osobe koje radi sudjelovanja u elektroničkoj dražbi, kao ponuditelji uplate jamčevinu i podnesu prijavu za sudjelovanje u dražbi (*arg*. čl.132.e OZ-a) te vezano na pravo da se iz položene jamčevine namire troškovi nove prodaje i naknadi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji (*arg*. čl. 106. st. 3. OZ-a), zatim osobe koje su sudjelovale na dražbi kao ponuditelji vezano za pravo na žalbu protiv rješenja o dosudi nekretnina koje su prodane na dražbi (*arg.* 105. st. 2. OZ-a). Status sudionika priznaje se i osobi koja ima zakonsko ili ugovorno pravo prvokupa upisano u zemljišnoj knjizi (*arg*. čl. 96. st. 1. OZ-a).

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 ovršitelju[176] provedbu radnje razgledavanja nekretnine[177], kao i radnju ispražnjenja i predaje prodane nekretnine kupcu.[178]

[173] Dika, M., *op.cit.* u bilj. 7, str. 480.
[174] Čl. 131. OZ-a.
[175] Triva, S.; Belajec, V.; Dika, M., *Sudsko izvršno pravo*, Opći dio, Informator-Zagreb, 1980., str. 102.
[176] Prema odredbi čl. 2. toč. 10. OZ-a, izraz „sudski ovršitelj" označava sudskog službenika koji po nalogu suda neposredno poduzima pojedine radnje u ovršnom postupku ili postupku osiguranja. Pored te definicije sudskim poslovnikom, *Narodne novine*, br. 37/14, 49/14, 8/15, 35/15, 123/15, 45/16, 29/17, 33/2017, 34/17, 57/17, 101/18, 119/18, 81/19, 128/19, 39/20, 47/20, 138/20, 147/20, 70/21, 99/21, 145/21, 23/22, 12/23, 122/23,

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, na odgovarajući način primjenjuju odredbe čl. 47. OZ-a o radu sudskog ovršitelja.

Prema odredbi čl. 97. st. 6. OZ-a, 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 prodaju nekretninu neposrednom pogodbom.

U povodu takvog zahtjeva sud bi mogao provedbu ovršne radnje prodaje neposrednom pogodbom povjeriti nekoj od osoba koje su ovlaštene za promet nekretnina ili javnom bilježniku čime bi i te osobe figurirale u ovršnom postupku kao pomoćna tijela u provedbi ovrhe na nekretnini. Na njihov rad i otklanjanje nepravilnosti u njihovom radu na odgovarajući način bi se primjenjivale odredbe o radu sudskog ovršitelja.

Izložena legitimacijska definicija sudionika nije potpuna zato što su se u ovršni postupak u određenim slučajevima ovlaštena uključiti određena državna tijela ili pravne osobe s javnim ovlastima, npr. državni odvjetnik ili centar za socijalnu skrb, koji sudjelujući u postupku ostvaruju neki javni, a ne privatni interes.[179]

3.3. Prijedlog za ovrhu i rješenje o ovrsi

Ovršni postupak pokreće se na temelju prijedloga ovrhovoditelja,[180] a o njegovoj dispoziciji (*načelo dispozicije*) ovisi hoće li ga pokrenuti, ali se kada je to izrijekom određeno zakonom, postupak pokreće i po službenoj dužnosti[181] (*načelo oficioznosti*). Da bi se ovrha na nekretnini mogla odrediti, ovrhovoditelj je dužan podnijeti prijedlog za ovrhu čiji sadržaj je propisan zakonom.

55/24, 136/24, u čl. 303. st. 2. propisano je da je sudski ovršitelj službenik suda koji poduzima pojedine radnje ovrhe te je u tom svojstvu dužan postupati prema propisima o radu sudskih ovršitelja.

[177] Čl. 89. OZ-a.

[178] Ovrha se provodi po pravilima ovog Zakona o ovrsi ispražnjenjem i predajom nekretnine v. čl. 255.-259. OZ-a.

[179] Dika, M., *op.cit*. u bilj. 7, str. 119.

[180] Čl. 3. st. 1. OZ-a.

[181] Čl. 3. st. 3. OZ-a.

Prijedlog za ovrhu na nekretnini treba biti uredan i potpun, dakle podoban za postupanje po njemu. 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.[182]

Kada se promatra odredba čl. 39. st. 1. OZ-a može se zaključiti da zakon izrijekom ne navodi ostale podatke koje bi trebao sadržavati prijedlog za ovrhu, a radi se o podacima koji su prema prirodi stvari u ovrsi na nekretnini vezani za prijedlog za ovrhu. Takav podatak predstavljao bi izvadak iz zemljišne knjige kao dokaz o tome da je nekretnina upisana kao vlasništvo ovršenika (*arg.* čl. 77. st. 1. OZ-a). Prema pravnom shvaćanju izraženom u odluci[183] Županijskog suda u Varaždinu, proizlazilo bi da nedostatak isprava iz čl. 77. OZ-a predstavlja nedostatke sadržaja prijedloga koji se odnose na propisane priloge ovršnom prijedlogu, a koji nedostatak je sud dužan otkloniti na način da prethodno pozove ovrhovoditelja da prijedlog dopuni sukladno čl. 109. ZPP-a u vezi čl. 19. st. 1 OZ-a.

U slučaju da prijedlog za ovrhu nije podoban za postupanje jer je nerazumljiv ili ne sadrži sve što je potrebno da bi se po prijedlogu moglo postupati, takav prijedlog trebao bi vratiti podnositelju na ispravak i dopunu primjenom odredbi čl. 106. i čl. 109. ZPP-a.

Navedeni stav proizlazi i iz odluke USRH-a broj: U-I-2881/2014 od 1. lipnja 2016. donesene u povodu ocjene suglasnosti s URH-om čl. 39. st. 3. koja je u OZ 96 unesena Novelom OZ-a 14[184] i prema kojoj je sud bio dužan odbaciti prijedlog za ovrhu koji nije sadržavao sve podatke iz čl. 39. st. 1. i 2., ne pozivajući prethodno predlagatelja da ga dopuni ili ispravi, osim u ovrsi radi vraćanja zaposlenika na rad ili službu. USRH je ukinuo odredbu čl. 39. st. 3. Novele OZ-a 14, pri čemu je u odluci izričito naveo da se: „Ukidanjem osporenog čl. 39. st. 3. OZ-a, na sve ovršne prijedloge na odgovarajući način primjenjuje čl. 109. ZPP-a, ako i dok zakonodavac na drugačiji način, sukladan ustavnim zahtjevima, ne uredi pretpostavke za podnošenje ovršnih prijedloga."

[182] Čl. 39. st. 1. OZ-a.
[183] Rješenje Županijskog suda u Varaždinu, br. Gž Ovr-656/2018, odluka od 9. travnja 2008., dostupno na: https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba80567d75&q=ovr%C5%A1ni+prijedlog+trebao+pozvati+po+%C4%8Dl.109.+ZPP, (datum pristupa: 24. studenog 2024.).
[184] Odluka USRH-a broj: U-I-2881/2014 i dr. od 1. lipnja 2016., *Narodne novine*, br. 55/16. Odluka je obavljena i na Internet stranici USRH-a, dostupno na: www.usud.hr.

Kada se promatra pravna priroda roka iz čl. 109. st. 2. ZPP-a bilo je dvojbeno radi li se o zakonskom ili sudskom roku odnosno je li rok produljiv ili nije. S tim u vezi na sastanku predsjednika Građanskih odjela županijskih sudova i Građanskog odjela VSRH-a prihvaćen je zaključak prema kojemu je rok iz čl. 109. st. 2. ZPP-a sudski rok, te se može produljiti.[185]

Prijedlog za ovrhu i prilozi uz prijedlog moraju se sudu dostaviti u dovoljnom broju primjeraka za sud i protivnu stranku, a predaju se preko pošte ili određenoga sudskog službenika, odnosno sudskog namještenika, preko nadležnoga tijela uprave, javnoga bilježnika ili neposredno u sudu odnosno elektroničkim putem u skladu s ovim Zakonom.[186]

Prema odredbi čl. 106.a st. 1. ZPP-a podnesak se može podnijeti u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.[187] Za određenu kategoriju korisnika tim je zakonom određeno obvezno podnošenje podnesaka putem informacijskog sustava.[188]

Podzakonski propis kojim je propisan oblik i sadržaj obrasca iz Novele OZ-a 20, način elektroničke komunikacije između sudionika u postupku i način dodjele predmeta u rad javnom bilježniku[189] donesen je u obliku pravilnika čiji sastavni dio čine prilozi propisanog obrasca.

Odredbom čl. 39.a st. 1. OZ-a propisano je da se prijedlog za ovrhu na temelju ovršne isprave podnosi nadležnom sudu na propisanom obrascu. Navedenu odredbu slijedi i odredba čl. 12. Pravilnika o obrascima koja propisuje da ovrhovoditelj podnosi prijedlog za ovrhu na temelju

[185] Izvod iz zapisnika sa sastanka predsjednika Građanskih odjela županijskih sudova i Građanskog odjela VSRH-a održanog 31. ožujka 2021., posl.br. Su IV-162/2021., dostupno na: https://www.vsrh.hr/custompages/static/HRV/files/2021dok/Zaklju%C4%8Dci/VSRH_GO_Su-IV-162-2021_31_3_2021.pdf, (datum pristupa: 25. studenog 2024.).

[186] Čl. 133. st. 1. ZPP-a.

[187] Odlukom ministra pravosuđa Republike Hrvatske br. Klasa: 011-01/19-01/100010, Ur. broj: 514-05-01-02-01/3-20-04 od 20. travnja 2020., utvrđeno je da su ispunjeni uvjeti za elektroničku komunikaciju na svim općinskim sudovima, svim županijskim sudovima i VTSRH, dostupno na: https://sudovi.Hr/sites/default/files/priopcenja/20209/odluka%20o%20ispunjenju%20tehnickih%20uvjeta.pdf (datum pristupa: 25. studenog 2024.).

[188] Odredbom čl. 106.a st. 5. ZPP-a određeno je da iznimno od stavka 1. ovoga članka, državna tijela, državno odvjetništvo, odvjetnici, javni bilježnici, sudski vještaci, sudski procjenitelji, sudski tumači, stečajni upravitelji, povjerenici, punomoćnici iz čl. 434.a ovoga Zakona, povjerenici u postupku stečaja potrošača, likvidatori, posebni skrbnici zaposleni u Centru za posebno skrbništvo, pravne osobe te fizičke osobe (obrtnici, liječnici i dr.) koje obavljaju registriranu djelatnost u sporovima koji se tiču te djelatnosti uvijek su dužni podneske podnositi u elektroničkom obliku.

[189] Pravilnik o obrascima u ovršnom postupku, načinu elektroničke komunikacije između sudionika i načinu dodjele predmeta u rad javnom bilježniku, *Narodne novine*, br. 43/21, 94/21, dalje u tekstu: Pravilnik o obrascima.

ovršne isprave nadležnom sudu putem propisanog obrasca[190] koji je sastavni dio toga Pravilnika kao prilog 6., u skladu s odredbama OZ-a.[191] Međutim, kada se promatraju odredbe OZ-a o prijedlogu za ovrhu može se zaključiti da zakonom nije propisana posljedica u slučaju kada se prijedlog za ovrhu ne podnesene na propisanom obrascu. Stoga se opravdano postavlja pitanje je li prijedlog za ovrhu koji nije podnesen na propisanom obrascu u skladu s čl. 39.a OZ-a ili nije? Odgovor je dala domaća judikatura koja je izrazila stav da nedostavljanje prijedloga za ovrhu na propisanom obrascu, nema za posljedicu odbačaj prijedloga za ovrhu, jer navedeno nije propisano OZ-om, pri čemu posebno treba cijeniti kako i ustavnosudska praksa, a i praksa ESLJP-a, potiču sudove da ne podliježu pretjeranom formalizmu.[192]

Ipak, nameće se pitanje zašto se zakonodavac odlučio u sudskoj ovrsi na nekretnini propisati uporabu obrasca kod podnošenja prijedloga za ovrhu, a da se pri tome podaci koji su navedeni u obrascu ne mogu iskoristiti za elektroničku obradu podataka, već se s prijedlozima u formi obrazaca postupa kao i s ostalim pisanim podnescima. Pri tome je potrebno napomenuti da niti odredbama OZ-a nije propisano da se prijedlog za ovrhu na temelju ovršne isprave podnosi u formi obrasca.

Kad je riječ o sadržaju prijedloga za ovrhu potrebno je napomenuti da je odredbom čl. 39. st. 1. OZ-a 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 na nekretnini, ovršnu ispravu[193] u izvorniku ili ovjerovljenom prijepisu na koju je stavlja

[190] Obrazac br. 6. prijedloga za ovrhu na temelju ovršene isprave objavljen je u *Narodnim novinama*, br. 94/21, kao i na mrežnoj stranici https://www.iusinfo.hr/Appendix/OBRASCI_HR/OBRSC201D20230302N632_14_1.pdf, (datum pristupa: 24. studenog 2024.).

[191] Odlukom ministra pravosuđa i uprave Republike Hrvatske br. Klasa: 011-01/20-01/64, Urbroj: 514-04-01-02-01/03-21-25 od 25. rujna 2021., utvrđeno je da su ispunjeni uvjeti za podnošenje prijedloga za ovrhu na temelju vjerodostojne isprave općinskim sudovima elektroničkom komunikacijom putem informacijskog sustava u strojno čitljivom obliku, uz iznimku propisanu odredbom čl. 9. st. 6. Pravilnika o obrascima, dostupno na:https://mpudt.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/Pravo%20na%20pristup%20informacijama/Zakoni%20i%20ostali%20propisi/Gra%C4%91ansko%20pravo/Odluka%20o%20ispunjavanju%20tehni%C4%8Dkih%20uvjeta%20elektroni%C4%8Dka%20ovrha.pdf, (datum pristupa: 25. studenog 2024.).

[192] Rješenje Županijskog suda u Splitu, br. Gž Ovr-522/2023, odluka od 18. rujna 2023., dostupno na: https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba80ebcc8f&q=ovrha+na+nekretnini+propisanom+obrascu, (datum pristupa: 24. studenog 2024.).

[193] Prema odredbi čl. 23. OZ-a, 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

potvrda o ovršnosti, izuzev slučaja ako se prijedlog podnosi sudu koji o tražbini je odlučivao u prvom stupnju.[194] Na pitanje predstavlja li isprava iz čl. 23. OZ-a koja nije izdana u elektroničkom obliku, a dostavljena je putem elektroničke komunikacije ovršnu ispravu u smislu čl. 29. st. 1. OZ-a, odnosno predstavlja li propust prvostupanjskog suda da naloži ovrhovoditelju dostavu ovršne isprave u izvorniku bitnu povredu odredaba postupka iz čl. 354. st. 1. ZPP-a u vezi čl. 36. st. 1. OZ-a ili je riječ o žalbenom razlogu iz čl. 50. st. 1. toč. 1. OZ-a, na koji drugostupanjski sud pazi po službenoj dužnosti, odgovoreno je zaključkom prihvaćenim na sastanku predsjednika Građanskih odjela županijskih sudova i Građanskog odjela VSRH-a prema kojem propust prvostupanjskog suda da naloži ovrhovoditelju dostavu ovršne isprave u izvorniku predstavlja bitnu povredu odredaba postupka iz čl. 354. st. 1. ZPP-a u vezi čl. 36. st. 1. OZ-a na koju drugostupanjski sud ne pazi po službenoj dužnosti.[195]

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 ovjerovljenu 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.[196]

Ovrhovoditelj je uz prijedlog za ovrhu na nekretnini dužan priložiti izvadak iz zemljišne knjige,[197] 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.[198]

---

skladu s odredbama zakona koji uređuje postupak mirenja, 7. druga isprava koja je zakonom određena kao ovršna isprava.

[194] Čl. 36. st. 1. OZ-a.

[195] Izvod iz zapisnika sa sastanka predsjednika Građanskih odjela županijskih sudova i Građanskog odjela VSRH-a održanog 14. lipnja 2021., posl. br. Su IV-184/2024., dostupno na: https://www.vsrh.hr/EasyEdit/UserFiles/zakljucci-go/2024/izvod-iz-zapisnika-sa-sastanka-s-predsjednicima-go-zs-14-06-2024.pdf, (datum pristupa: 25. studenog 2024.).

[196] Čl. 32. st. 1. OZ-a.

[197] Nekić-Plevko, Nada, Zaštita ovrhovoditelja u ovršnom postupku, *Zaštita vjerovnika, financijski, pravni i porezni aspekti*, Bajuk, D.; Baretić, M.; Ernst, H.; Jelić, M.; Josipović, T.; Koharić, Z.; Marković, N.; Nekić-Plevko, N.; Radišić, N.; Stuhne, Z.; Tepšić. I.; Željko, Ž., (Opća redakcija T. Josipović), *Narodne novine*, Zagreb, 2007., : Odluka VTSRH, posl.br. Pž-3496/2007; "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 izvatka 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", str. 109.

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

U tom slučaju, sud će prema odredbi čl. 82. st. 3. OZ-a po službenoj dužnosti naložiti upis prava vlasništva ovršenika u zemljišnoj knjizi. Postoji i izuzetak od ovog pravila, a radi se o slučaju kada je ovrha predložena na nekretnini koja nije upisana u zemljišne knjige. Tada se primjenjuje pravilo iz odredbe čl. 132. OZ-a.[199]

U odnosu na dvojbe vezane uz određivanje i provođenje ovrhe na nekretnini (u pravilu stana) koju ovršenik izbjegava upisati u zemljišne knjige kako bi onemogućio ovrhovoditelja u pokretanju ovršnog postupka, a osobito može li takva neupisana nekretnina biti predmetom ovrhe, upućuje se na rečeno *supra* ad.3.1. o nekretnini kao predmetu ovrhe.

U slučaju kada utvrdi da je prijedlog za ovrhu uredan, potpun i osnovan, sud će izdati rješenje o ovrsi koje ne mora biti obrazloženo i može se izdati otiskivanjem štambilja na prijedlog za ovrhu[200] čime je zapravo zahtjev za ovrhu postao sastavnim dijelom izreke rješenja o ovrsi.

Iako OZ o tome ne sadrži izričitu odredbu, treba uzeti da ovršni postupak, koji sud pokreće po službenoj dužnosti započinje donošenjem rješenja ovrsi.[201]

3.4. Pristupanje ovrsi

Kad u postupku ovrhe radi naplate novčane tražbine bude doneseno rješenje o ovrsi na nekretnini ovršenika i nakon što se u zemljišnim knjiga upiše zabilježba ovrhe, ne može se radi namirenja druge tražbine istog ili drugog ovrhovoditelja na toj nekretnini provesti poseban ovršni postupak.[202] Bude li po prijedlogu drugog ovrhovoditelja određena ovrha na istoj nekretnini, drugi ovrhovoditelj prema dikciji odredbe čl. 85. st. 2. OZ-a stupa u već pokrenuti ovršni postupak. U pravnoj literaturi,[203] a što je prihvatila i judikatura,[204] ukazuje se da će se procesni položaj ovrhovoditelja koji stupa u već pokrenuti postupak ovrhe ocjenjivati

[199] O primjeni pravila o pljenidbenom popisu ako je odgovarajuća zemljišna knjiga uništena ili nekretnina nije upisana u zemljišnu knjigu, kao i u slučaju kada se nekretnina u katastru vodi na ime ovršnika vidjeti *supra* ad 3.1.
[200] Čl. 41. st. 4. OZ-a.
[201] Stuhne, Zinajda, Ovršni zakon s komentarom, II. izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Zgombić & Partneri, Zagreb, 2006, str. 77.
[202] Čl. 85. st. 2. OZ-a.
[203] Stuhne, Z., *op.cit*. u bilj. 201, str. 169.
[204] Rješenje Županijskog suda u Varaždinu, br. Gžx-118/2011, odluka od 12. rujna 2011., navodi se: „Ovrhovoditelji po čijim su prijedlozima pokrenute kasnije ovrhe na istoj nekretnini, dužni su prihvatiti ovršni postupak u stanju u kojem je bio, što znači da isti prihvaćaju i provedene sve ovršne radnje sukladno Ovršnom zakonu mjerodavnom u vrijeme pokretanja ovršnog postupka u koji su stupili.“, dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/SE716B118S11P2D20110912, (datum pristupa 25. studenog 2024.).

prema stanju u kojem se postupak nalazi kad on u njega stupa (*arg*. čl. 196. ZPP-a, u svezi čl. 19. st. 1. OZ-a).

Prema tome, jedna od pretpostavki za pristupanje ovrhovoditelja za čiju je tražbinu kasnije određena ovrha 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, 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.[205] S time u svezi judikatura je prihvatila shvaćanje da je za pristupanje ovršnom postupku u tijeku, potrebno da ovrhovoditelj koji stupa u već pokrenuti ovršni postupak, raspolaže rješenjem o ovrsi, na što izričito upućuje odredba čl. 85. st. 2. OZ-a.[206]

Baveći se prigovorom dvostruke litispendencije istaknutim u ovršnom postupku nakon što je od strane dva različita ovrhovoditelja pokrenuta ovrha protiv istog ovršenika na istim nekretninama, Županijski sud u Zadru je u obrazloženju odluke[207] naveo: „Što se tiče ovršenikovog prigovora dvostruke litispendencije, treba kazati da su u ovršnom postupku, kao posebnom postupku, primarni izvor procesnog prava odredbe OZ-a, kao posebnog propisa koji ne uređuje neposredno sva pitanja ovršnog procesnog prava nego svojim izričitim odredbama regulira samo one institute koji su specifični za ovršno procesno pravo, dakle, modificira opće procesne institute parničnog postupka prilagođavajući ih prirodi ovršnog postupka pa je zbog toga u čl. 21. st. 1. OZ-a propisano opće pravilo o supsidijarnoj primjeni parničnog procesnog prava koje se primjenjuje na odgovarajući način ako OZ nije drugačije odredio. Zbog cilja vođenja ovršnog postupka, tj. prisilnog ostvarenja ovrhovoditeljeve tražbine i zbog toga što OZ ne sadrži odredbu o litispendenciji donošenjem rješenja o ovrsi na prijedlog drugog ovrhovoditelja na istom predmetu/sredstvu ovrhe, radi namirenja iste tražbine, sud nije počinio povredu odredbe o litispendenciji iz čl. 194. st. 3. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“, broj 148/11. - pročišćeni tekst i 25/13.; dalje: ZPP) i povredu iz čl. 354. st. 2. toč. 9. ZPP -a time što se već vodi postupak pod drugim brojem, jer u konkretnom slučaju ne postoji subjektivni identitet ovih dvaju ovrha.“

[205] 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.

[206] Rješenje Županijskog suda u Velikoj Gorici, br. Gž Ovr-157/2022, odluka od 12. listopada 2022., dostupno na: https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionPdf?id=090216ba80d8fe62, (datum pristupa:22. studenog 2024.).

[207] Rješenje Županijskog suda u Zadru, br. Gž Ovr-43/2018, odluka od 14. siječnja 2019., dostupno na: https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionPdf?id=090216ba80927439, (datum pristupa: 22. studenog 2024.).

Nema dvostruke litispendencije kada ovrhovoditelj protiv ovršenika predlaže donošenje rješenja o ovrsi na nekretninama na kojima već ovrhovoditelj u povodu iste tražbine i na temelju iste ovršne isprave već vodi ovršni postupak, ali samo na jednom idealnom suvlasničkom dijelu od 1/2 dijela, pa se novim prijedlogom za ovrhu predlaže sudu odrediti ovrhu i na drugom suvlasničkom dijelu ovršenika od 1/2 dijela.[208]

Ovršni postupci na istoj nekretnini spajaju u jedan postupak prema pravilima Sudskog poslovnika na način da će ovršni postupak u kojem je kasnije određena ovrha spojiti s ovršnim postupkom u kojem je ranije određena ovrha te će se provesti jedinstven postupak ovrhe na toj nekretnini.[209] Pokrenutom ovršnom postupku može se pristupiti do pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine kupcu.[210]

U literaturi se ukazuje da 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 ovrhovoditelja na toj nekretnini provesti poseban ovršni postupak, što je posljedica načela jedinstva postupka prodaje, tada bi došlo do naknadnog suovrhovoditeljstva.[211]

Zakonodavac je u odredbama čl. 85. st. 5. i 6. OZ-a propisao postupanje suda u slučajevima kad nastupe razlozi zbog kojih bi se ovrha u odnosu na pojedine od ovrhovoditelja mogla obustaviti ili kad neki od ovrhovoditelja predloži odgodu ovrhe, dok drugi ovrhovoditelj pak traži od suda da nastavi s postupanjem u predmetu. 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.

[208] Rješenje Županijskog suda u Splitu, br. Gž Ovr-471/2020, odluka od 9. lipnja 2020., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/SE714B471S2020P2D20200609, (datum pristupa 22. studenog 2024.).
[209] Određenje o jedinstvenom vođenju postupka ovrhe na nekretnini vrijedi neovisno o broju ovrhovoditelja koji su zasebno pokrenuli postupak.
[210] Čl. 85. st. 3. OZ-a.
[211] Dika, M., *op.cit.* u bilj. 7, str. 118.

Iz navedenog bi se moglo zaključiti da je zakonodavac uredio situacije do kojih dolazi kada nastupe razlozi ili okolnosti koji se tiču provedbe ovrhe u korist jednog ovrhovoditelja, a navedeno ne utječe na provedbu ovrhe u korist drugih ovrhovoditelja, već ih se tretira kao samostalne stranke u postupku.

Međutim, odredba čl. 85. st. 6. OZ-a koja posebno uređeno odgađanje ovrhe u procesnoj situaciji pristupanja drugog ovrhovoditelja ovrsi na nekretnini i dalje izaziva dvojbe u praksi. Tako je u literaturi ukazano na slučaj u kojem su i prvostupanjski i drugostupanjski sud, neovisno o odredbi čl. 85. st. 6. OZ-a smatrali da je ovrhu potrebno odgoditi u cijelosti u odnosu na sve ovrhovoditelje, a ne samo u odnosu na onog ovrhovoditelja protiv kojeg je ovršenik pokrenuo parnicu, te da se ne primjenjuje odredba čl. 85. st. 6. OZ-a.[212] Suprotno tome, Županijski sud u Karlovcu[213] smatra da se u situaciji kada su ispunjene pretpostavke za odgodu ovrhe u odnosu na jednog ovrhovoditelja, ovrha može odgoditi samo u odnosu na njega, a ne i u odnosu na druge ovrhovoditelje, čime su doslovno primijenili odredbu čl. 85. st. 6. OZ-a, koja određuje da se ovrha 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.

U ovrsi radi naplate novčane tražbine ovrhom na nekretnini potrebno je razlikovati slučajeve pristupanja u već pokrenuti ovršni postupak, od slučajeva 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 propisano je da se ovrha određuje na prijedlog i u korist osobe koja u ovršnoj ispravi nije označena kao vjerovnik, ako ona javnom ili ovjerovljenom 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

[212] Grgurić Hojski, Sanja, Najnovija praksa u području ovršnog postupka i postupka osiguranja, Novine u građanskom zakonodavstvu - 2023., Zbornik radova, VSRH i Pravosudna akademija, Tuhelj, 2023, iznosi primjer rješenja Županijskog suda u Splitu, br. Gž Ovr-18/2023- 2, odluka od 6. ožujka 2023., kojim je potvrđeno rješenje prvostupanjskog suda kojim je odgođena ovrha do okončanja parničnog postupka koji je pokrenuo ovršenik protiv I. ovrhovoditelja radi utvrđenja ništetnosti ugovora o kreditu kao ovršne isprave, str. 85. *et. seq.*, dostupno na: https://www.pak.hr/wp-content/uploads/2023/05/Novine-u-gradanskom-zakonodavstvu-%E2% 80%93-2023.pdf, (datum pristupa: 22. studenog 2024.).

[213] Rješenje Županijskog suda u Karlovcu, br. Gž Ovr-35/2022, odluka od 22. veljače 2024., dostupno na: https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba80cd1410&, (datum pristupa: 23. studenog 2024.).

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

Navedena odredba zapravo predstavlja izuzetak od načela formalnog legaliteta sadržanog u odredbi čl. 22. OZ-a, prema kojoj se ovršni postupak provodi po načelu *strogog formalnog legaliteta*[214] što podrazumijeva činjenicu da je sud vezan sadržajem ili ovršne ili sadržajem vjerodostojne isprave, odnosno sud može prijedlogu za ovrhu udovoljiti samo u opsegu koji je utvrđen ovršnom ispravom.

Daljnja emanacija tog načela dovodi do toga da sud u ovršnom postupku prilikom donošenja rješenja o ovrsi nije ovlašten upuštati se u razmatranje konkretne materijalne zakonitosti i pravilnosti ovršne isprave, već je vezan rezultatima prethodnih postupaka iz kojih potječe ovršna isprava.[215] Navedena odredba sadržajno nije mijenjana od izvornog uređenja OZ-a 96.

Novelom OZ-a 14 izvršena je intervencija u odredbu na način da su dodani novi stavci 3. i 4 kojima je omogućena subjektivna preinaka u ovršnom postupku i nakon donošenja rješenja o ovrsi, što znači da osoba na koju je prenesena tražbina odnosno obveza nastavlja ovršni postupak kao stranka umjesto postojećeg ovrhovoditelja odnosno ovršenika.[216]

Prema odredbi čl. 32. st. 3. OZ-a 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, dok je stavkom 4. propisao da se odredbe stavka 3. na odgovarajući način primjenjuju i ako tijekom ovršnog postupka dođe do

[214] Dika, M., *op.cit.* u bilj. 7,: „Načelo strogog formalnog legaliteta tiče se legitimacije za pokretanje tih postupaka (*legitimatio ad processum i legitimatio ad causam*), te postojanja tražbine koja se ovršava ili osigurava te određenih njezinih svojstava.“, str. 53. *Ibid*., "važenje strogog formalnog legaliteta u ovrsi na temelju ovršne isprave izraz je presumpcije o pravnoj snazi javnih isprava-presumpcije da se smatra istinitim ono što je utvrđeno u javnoj ispravi (*arg*. ex 230/1., 3. ZPP; čl.19/1. OZ).“, str. 54.

[215] U tom smislu i sudska praksa u rješenju Županijskog suda u Splitu, br. Gž Ovr-299/2013, odluka od 30. kolovoza 2013., dostupno na: https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionPdf?id=090216ba8037c158, (datum pristupa: 23. studenog 2024.).

[216] Obrazloženje uz čl. 18. KP ZID OZ 14, lipanj 2014., *op.cit.* u bilj. 71.

promjene dužnika. Navedene odredbe nisu doživjele izmjene i dopune niti Novelom OZ-a 17, niti Novelom OZ-a 20.

Tumačenje odredbe čl. 32. st. 3. OZ-a dano je u odluci VSRH[217]u kojoj je taj sud istaknuo da navedenu odredbu treba tumačiti na način „da ispravu kojom ovrhovoditelj koji je ujedno i nasljednik vjerovnika dokazuje svoju aktivnu legitimaciju postojanjem pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju kojim je utvrđen nasljednikom vjerovnika (ovrhovoditelja) pa i kada tražbina koja je predmet ovrhe nije izričito navedena u rješenju o nasljeđivanju kojom je ovrhovoditelj utvrđen nasljednikom vjerovnika, jer uostalom i čl. 129. st. 1. do 3. Zakona o nasljeđivanju („Narodne novine“, broj 48/03, 163/03, 35/05, 127/13, 33/15, 14/19 – dalje ZN.) propisuje da u času ostaviteljeve smrti nasljednik stječe nasljedno pravo i na njega po sili zakona prelazi ostavina umrle osobe, čime postaje njegovo nasljedstvo, te u istom času nasljednik stječe i ostala prava i obveze vezane uz njegovo svojstvo nasljednika, ako što drugo ne proizlazi iz njihove pravne naravi, a nasljednik trajno ostaje nasljednikom, osim ako se valjano ne odrekne svoga nasljednog prava (odricanje od nasljedstva).“ (toč. 10. odluke), te da u „takvoj procesnoj situaciji kada nema spora o univerzalnom pravnom sljedništvu vjerovnika zahtijevati dodatne isprave iz kojih bi ovrhovoditelj morao dokazivati da je na njega prešla tražbina prethodnog ovrhovoditelja, predstavljala bi posve nepotreban i ekstenzivan formalizam koji bi ovrhovoditelju nalagao nepotreban i nerazmjeran teret koji je osim toga u suprotnosti sa svrhom i ciljem iz čl. 1. OZ-a („…provode prisilno ostvarenje tražbina na temelju ovršnih i vjerodostojnih isprava (ovršni postupak...“)).“ (točka 11. odluke).

U ranijoj odluci[218] VSRH je u povodu izvanredne revizije podnese protiv drugostupanjskog rješenja u odnosu na pravno pitanje je li pravomoćno rješenje o nasljeđivanju, koje je priloženo uz prijedlog za ovrhu i ovršnu ispravu koja glasi na ostavitelja, kao ovršenika, valjan dokaz o prijenosu tražbine na nasljednike u smislu odredbe čl. 32. st. 2. OZ-a 12, izrazio pravni stav: „u konkretnom ovršnom postupku u kojem je ovršni prijedlog ovrhovoditelj podnio protiv nasljednika utvrđenih pravomoćnim rješenjem o nasljeđivanju iza ranijeg, a sada pokojnog ovršenika B. H., ovršenika u ovršnom postupku u kojem je donesena ovršna isprava na temelju koje je predložena ovrha u ovoj pravnoj stvari, ovrhovoditelj je pravomoćnim rješenjem o nasljeđivanju dostavljenim uz ovršni prijedlog dokazao, sukladno citiranoj odredbi čl. 32. st. 2. OZ, da je njegova tražbina prešla na nasljednike (ranijeg)

[217] Rješenje VSRH br. Rev-257/2023, odluka od 14. lipnja 2023., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/VSRH2023RevB257A2, (datum pristupa: 25. studenog 2024.).
[218] Rješenje VSRH, br. Rev-193/2014, odluka od 31. siječnja 2018., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/VSRH2014RevB193A2, (datum pristupa: 25. studenog 2024.) .

ovršenika iz ovršne isprave. To tim više što je samim zakonom, preciznije odredbom čl. 145. Zakona o nasljeđivanju („Narodne novine“, broj 48/03, 163/03 i 35/05 – dalje: ZN), koji je bio na snazi u vrijeme podnošenja ovršnog prijedloga, uređena odgovornost i opseg odgovornosti nasljednika za dugove ostavitelja. Dakle, u konkretnom slučaju prvoovršenik i drugoovršenica, kao nasljednici utvrđeni pravomoćnim rješenjem o nasljeđivanju iza ostavitelja, odnosno ovršenika u ovršnom postupku u kojem je donesena ovršna isprava na temelju koje je predložena ovrha u ovom postupku, na temelju odredbe čl. 145. st. 3. ZN, solidarno odgovaraju za ostaviteljeve dugove, svaki do visine vrijednosti svog nasljednog dijela jer je na njih, kao nasljednike ranijeg ovršenika, prešla tražbina ovrhovoditelja u smislu odredbe čl. 32. st. 2. OZ.“

U literaturi se ističe da načelo formalnog legaliteta vrijedi u ovršnom postupku i za dokazivanje prijenosa tražbine ili obveze.[219] Pri tome, treba ukazati na značenje dopunskih isprava[220] kojima se u ovršnom postupku dokazuje prijelaz tražbine s osobe označene u ovršnoj ispravi na osobu koja traži ovrhu. Taj značaj imaju javne ili javnoovjerovljene privatne isprave, a ako se prijelaz ne može dokazati drugom javnom ispravom, dokazuje se pravomoćnom presudom donesenom u parničnom postupku koji je pokreće tzv. purifikacijskom tužbom.[221] Do prijelaza tražbina može doći ne samo u slučajevima tzv. singularne sukcesije,[222] već i u slučajevima tzv. univerzalne sukcesije, primjerice u slučajevima statusnih promjena trgovačkih društava.[223]

Kad se govori o otuđenju tražbine tijekom ovršnog postupka u literaturi se također ukazuje da nova odredba st. 3. čl. 32. OZ-a omogućava i odgovarajuću sukcesiju u procesnopravni položaj otuđitelja, te da će to u praksi svakako omogućiti vjerovnicima da mnogo lakše

[219] Dika, M., Ovršni zakon…, *op.cit*. u bilj. 77, str. 57.
[220] Na sjednici Građanskog odjela VSRH-a održanoj 24. svibnja 2021., posl. br. Su IV-16/2021, zauzeto je pravno shvaćanje: “Kada je dužnik iz ovršne isprave umro prije pokretanja ovršnog postupka i ako u trenutku pokretanja tog postupka u odnosu na preminulog dužnika nije doneseno pravomoćno rješenje o nasljeđivanju, ovršni sud ne može odrediti ovrhu protiv nasljednika umrlog dužnika bez postojanja pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju (kao tzv. „dopunske“ ovršne isprave).,“ dostupno na: https://www.vsrh.hr/custompages/static/HRV/files/ 2021dok /Pravna%20shva%C4%87anja_GO/VSRH_GO_Su-IV-16-2021-11.pdf, (datum pristupa: 25. studenog 2024.).
[221] Dika, M., *op.cit*. u bilj. 7, str. 112.
[222] V. čl. 80. i čl. 96. Zakona o obveznim odnosima, *Narodne novine*, br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 155/23, dalje u tekstu: ZOO.
[223] V. čl. 550.a st. 6. Zakona o trgovačkim društvima, *Narodne novine*, br. 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22, 114/22, 18/23, 130/23.

otuđuju svoje tražbine za koje posjeduju ovršnu ispravu i da tako prije dođu do onoga na što imaju pravo na temelju te isprave, eventualno uz odgovarajući eskont, itd.[224]

Da je navedena konstatacija točna potvrđuju podaci koji su izneseni kako u stručnoj[225], tako i u sveopćoj javnosti.[226] Navedeno je ponukalo zakonodavca da donese zakon kojim se uređuju otkup i naplata potraživanja[227] i regulira rad agencija za naplatu, te da novelira odredbe Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju[228] i Zakona o potrošačkom kreditiranju.[229]

Dodavanjem st. 3. i 4. u čl. 32. Novelom OZ-a 14 riješene su dvojbe koje su postojale oko supsidijarne primjene odredbama ZPP-a o subjektivnoj preinaci tužbe, u slučajevima u kojima tijekom ovršnog postupka dođe do promjene vjerovnika zbog otuđenja tražbine na novog stjecatelja i njegovog stupanja na mjesto ranijeg ovrhovoditelja.

Prema jednom stajalištu[230] zakonom nije bila propisana mogućnost promjene ovrhovoditelja u već pokrenutom ovršnom postupku u slučaju ustupa tražbine [231] s ranijeg ovrhovoditelja na novog ovrhovoditelja.

---

[224] Dika, M., *op.cit.* u bilj. 77, str. 57.

[225] V. Godišnje izvješće za 2015., HNB-a, dostupno na: https://www.hnb.hr/documents/20182/1005947/h-gi-2015.pdf, (datum pristupa: 23. studenog 2024.).

[226] Marić, J., Banke su vaše dugove prodavale "za siću". Stvari se sada mijenjaju, milijarde su u pitanju. *Novi list* (Internet). 31. kolovoza 2023. (datum pristupa: 23. studenog 2024.). „U podacima HNB-a tek se od 2015. godine mogu vidjeti i detalji poput onih za koliko su banke prodale ta potraživanja, te koliko tih potraživanja otpada na stanovništvo, a koliko na poduzeća. Od 2015. do kraja lipnja ove godine banke su prodale ukupno oko 4,2 milijarde eura potraživanja i to po cijeni manjoj od 1,3 milijarde eura, što znači da su u prosjeku svoja potraživanja prodavale za jednu trećinu njihove vrijednosti", dostupno na: https://www.novilist.hr/novosti/hrvatska/banke-su-vase-dugove-prodavale-za-sicu-stvari-se-sada-mijenjaju-milijarde-su-u-pitanju/?Metarefresh=true.

[227] Zakon o načinu, uvjetima i postupku servisiranja i kupoprodaje potraživanja, *Narodne novine*, br. 155/23.

[228] Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju, *Narodne novine*, br. 156/23.

[229] Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o potrošačkom kreditiranju, *Narodne novine*, br. 156/23.

[230] Rješenje Županijskog suda u Bjelovaru, br. Gž Ovr-566/2019-2, odluka od 23. rujna 2019., interna baza sudske prakse SupraNova (RH), dostupno na: 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 ovjerovljenom 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

Prema drugom stajalištu [232] osobi koja je u tijeku ovršnog postupka javnom ili ovjerovljenom privatnom ispravom, dokazala da je tražbina na nju prenesena, priznato je pravo da stupi na mjesto ovrhovoditelja, pri čemu je bilo neodlučno protivljenje ovršenika, pozivanjem na odredbu čl. 29. st. 1. OZ-a.

U svezi navedene dvojbe u pravnoj literaturi[233] izneseno je stajalište da se u ovršnim postupcima na odgovarajući način primjenjuju odredbe ZPP-a, kao supsidijarni izvor ovršnog procesnog prava, pa kako nema zapreke za njegovu primjenu te bi trebalo uzeti da je nakon izdavanja rješenja o ovrsi, a nakon što ovršenik na to rješenje izjavi žalbu, za preinaku na strani ovrhovoditelja potreban njegov pristanak u skladu s odredbom čl. 192. st. 3. ZPP-a.

Dakle, neupitno je da se važećim pravnim uređenjem omogućilo vjerovnicima da otuđe svoje tražbine na brz i bezbolan način prije nego li je ovršeniku dana mogućnosti da se o tome izjasni. S tim u vezi, i dalje se nameću pitanja, treba li ovršeniku u ovršnom postupku koji nastavlja voditi novi ovrhovoditelj biti svejedno tko je osoba ovrhovoditelja ili ipak ne treba, i hoće li u odnosu na njega moći ostvariti svoja prava, npr. hoće li moći namiriti troškove u

---

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)."

[231] Čl. 80. Zakona o obveznim odnosima, *Narodne novine*, br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18.

[232] Rješenjem Županijskog suda u Splitu, br. Gžx-958/2011, odluka 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 ovjerovljenom 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 ovjerovljenom 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."

[233] Dika, M., *op.cit*. u bilj. 7, str. 496.: „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."

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.

3.5. Ovršne radnje

3.5.1. Općenito

Ovršni postupak je niz pravno uređenih i funkcionalno koordiniranih radnji suda,[234] stranka i drugih sudionika toga postupka koje imaju za cilj prisilno ostvarenje ovrhovoditeljeve tražbine.[235]

Ovrha radi naplate novčane tražbine na nekretnini ovršenika sastoji se od dva stadija, stadija određivanja ovrhe i stadija provedbe ovrhe. Prijelaz iz stadija određivanja ovrhe u stadij provedbe ovrhe odvija se po službenoj dužnosti.

Stadij provedbe ovrhe na nekretnini čini niz zakonom propisanih ovršnih radnji kao sredstva ovrhe.[236]

Ovrha na nekretnini provodi se zabilježbom ovrhe u zemljišnoj knjizi, utvrđivanjem vrijednosti nekretnine, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenoga prodajom.[237] Ove ovršne radnje provode se redoslijedom propisanim čl. 80. OZ-a i taj redoslijed je obvezujući.

Ovršne radnje imaju svoj procesni sadržaj i učinke s ciljem dovođenja u sklad faktičnog i pravnog stanja.[238]

3.5.2. Zabilježba ovrhe

Prva ovršna radnja prema listi radnji navedenoj u odredbi čl. 80. OZ-a, koja se poduzima u provedbi ovrhe na nekretnini, je upis zabilježbe ovrhe u zemljišnoj knjizi.

---

[234] 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 u literaturi se navodi da u njemačkom pravu prema § 704. *Zivilprozessordnung* (dalje: ZPO) zemljišnoknjižni sud figurira kao četvrti ovršni organ kada mu je povjerena provedba upisa prisilnog zasnivanja založnog prava prema § 867. ZPO (*Zwangshypoteken*), Prutting-Gehrlein, Zivilprozessordnung, Kommentar, 9. Auflage, Luchterhand Verlag 2017., str. 1699.

[235] Dika, M., *op.cit*. u bilj. 7, str. 8.

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

[237] Čl. 80. OZ-a.

[238] „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.“ Tako Dika, M., *op.cit.* u bilj. 7, str. 137.

Ovršni sud je dužan sukladno odredbi čl. 84. st. 1. OZ-a čim donese rješenje o ovrsi[239] po službenoj dužnosti zatražiti da se u zemljišnoj knjizi upiše zabilježba ovrhe.[240]

Iz navedenog se može zaključiti da se prva ovršna radnja provodi i prije pravomoćnosti rješenja o ovrsi.[241] Nemogućnost provedbe naloženog upisa zabilježbe ovrhe u zemljišnoj knjizi ima za posljedicu obustavu ovrhe jer je daljnja provedba ovrhe nemoguća s obzirom na to da je zabilježba ovrhe nužna ovršna radnja u smislu čl. 80. OZ-a.[242]

U judikaturi je uočeno da ovrhovoditelji ponekad predlažu da se zabilježba ovrhe provede u posjedovnici[243] umjesto u zemljišnoj knjizi. Takav upis ne bi bilo moguće provesti s obzirom na to da sadržaj tako podnesenog prijedloga za ovrhu ne bi bio sastavljen u skladu sa zakonskim odredbama o sadržaju ovršnog zahtjeva i sredstva kojim ovrhu treba provesti (*arg.* čl. 39. st. 3. OZ-a).[244] Od pojma posjedovnog lista bitno je razlikovati posjedovnicu (popisni list, list A) kao sastavnog dijela zemljišnoknjižnog uloška.[245]

Upis zabilježbe ovrhe 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.

---

[239] Odredbom čl. 22. OZ-a 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 v. *supra* ad 3.4.

[240] Čl. 34. st. 4. ZZK-a propisano je da je zabilježba 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.

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

[242] Navedeni pravni stav prihvaćen je u sudskog praksi, rješenje Županijskog suda u Zadru, br. GŽ Ovr-714/2019, odluka od 8. siječnja 2020., dostupno na: https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba80a275f8&q, (datum pristupa: 27. studenog 2024.).

[243] Posjedovnica, ispravno prijepis posjedovnog lista sastavni su dio katastarskog operata koji vode i održavaju katastarski uredi. Posjedovni list sadrži podatke o osobama upisanim u posjedovni list i pisane podatke o katastarskim česticama (broj, adresa, način uporabe, izgrađenost, površina). Prijepis/izvod iz posjedovnog lista je javna isprava kojom se dokazuje kako je pisanim podacima opisana neka katastarska čestica i koja je osoba upisana u katastru. Pisani podaci o katastarskim česticama osnova su za vođenje zemljišnih knjiga, dostupno na: https://www.visegodisnjiprogram.dgu.hr/pojmovnik/#, (datum pristupa: 27. studenog 2024.).

[244] Rješenje Županijskog suda u Rijeci, br. Gž Ovr-971/2019, odluka od 25. svibnja 2020., dostupno na: https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba80a853d7&q, (datum pristupa: 27. studenog 2024.).

[245] Prema odredbi čl. 21. st. 1. i 2. ZZK-a u posjedovnicu se upisuju svi sastavni dijelovi zemljišnoknjižnoga tijela, kao i ona stvarna prava koja postoje u korist zemljišnoknjižnoga tijela ili nekoga suvlasničkog (idealnog) dijela zemljišnoknjižnoga tijela, te se upisuju i sve katastarske promjene koje se odnose na zemljišnoknjižno tijelo (promjene broja katastarske čestice, površine, adrese, načina uporabe, izgrađenosti i sl.).

U literaturi je izneseno mišljenje[246] da o provedbi upisa zabilježbe ovrhe zemljišnoknjižni sud nema potrebu donositi posebno rješenje, već bi upis trebao neposredno provesti na temelju dostavljenog rješenja o ovrsi. Izloženo mišljenje bilo bi izuzetak u onim situacijama u kojima zemljišnoknjižni sud ne bi donosio rješenje u zemljišnoknjižnom postupku i dostavio ga strankama radi ulaganja pravnih lijekova.

Međutim, prema odredbi čl. 143. st. 6. ZZK-a propisan je izuzetak kada zemljišnoknjižni sud ne donosi posebno rješenje, već provodi odluku neposredno, a radi se o slučajevima kad provodi upis naložen rješenjem povodom prigovora ili žalbe.

Budući da je od podnošenja prijedloga za ovrhu na nekretnini do donošenja rješenja o ovrsi i upisa zabilježbe ovrhe u pravilu potrebno izvjesno vrijeme,[247] zakonodavac je propisao mogućnost da ovršni sud po službenoj dužnosti naredi upis zabilježbe pokretanja postupka ovrhe.[248]

U stručnoj javnosti iznesen je stav da je novi koncept koji je unesen od stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama (Nar. Nov., br. 55/13), dakle od 16. svibnja 2013., po prvi puta uvedeno pravilo prema kojem prije upisana zabilježba (pokrenutog postupka) osigurava prvenstveni red za upis koji bi također imao značenje zabilježbe.[249]

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 zabilježbe djeluje i protiv onih osoba koje su stekle knjižna prava nakon što je prijedlog za zabilježbu pokretanja postupka stigao zemljišnoknjižnom sudu.[250]

U literaturi Nakić[251] ukazuje da je zabilježba pokretanja postupka pred sudom ili upravnim tijelom pokazala svoje negativno naličje, a polazeći od toga da je praksa vrlo restriktivno

[246] Boić, Vitomir, Novo uređenje ovršnog postupka prodaje nekretnine, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i prave prakse, Godišnjak 21, 2014., str. 759.
[247] Šago, Dinka, Zabilježbe pravnih činjenica u ovršnom zakonu, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 40, br. 1, 2019.: „Zabilježba pokretanja postupka popunjava određenu prazninu koja se javlja u vremenu od podnošenja prijedloga za pokretanje ovršnog postupka i zabilježbe ovrhe“, str. 393, dostupno: https://hrcak.srce.hr/file/320200, (datum pristupa: 27. studenog 2024.).
[248] Čl. 90. st. 2. ZZK-a.
[249] Dostupno na: https://www.iusinfo.hr/aktualno/u-sredistu/nova-zabiljezba-u-zemljisnoknjiznom-pravu-zabiljezba-postupka-pokrenutog-pred-sudom-ili-upravnim-tijelom-15681, (datum pristupa: 27. studenog 2024.).
[250] Čl. 90. st. 3. i 4. ZZK-a.
[251] Nakić, Jakob, Zabilježba izvanrednog pravnog lijeka u zemljišnoj knjizi, Odvjetnik 1-2023, str. 17, dostupno na: https://www.hok-cba.hr/wp-content/uploads/2023/03/Odvjetnik_1-2023_web.pdf, (datum pristupa: 27. studenog 2024.).

tumačila mogućnost upisa zabilježbe spora, navodi da je u pravnoj teoriji pokazan niz slučajeva kada bi takvu zabilježbu bilo moguće upisati u postupcima ovrhe i osiguranja.

Odredbom čl. 84. OZ-a 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.

Kada se promatraju odredbe o zabilježbi ovrhe prema kojoj nakon upisa zabilježbe ovrhe nije dopušten upis promjene vlasništva niti kojeg drugog stvarnog prava utemeljenog na raspoložbi ovršenika neovisno o tome kada je ta raspoložba poduzeta postavlja se pitanje je li uknjižba prava vlasništva temeljem parnične presude na temelju priznanja dopustiva ili nije, s obzirom na prethodno zabilježenu ovrhu?

Na postavljeno pitanje odgovoreno je na sastanku predsjednika Građanskih odjela županijskih sudova i Građanskog odjela VSRH-a prema kojem pravnom shvaćanju uknjižba prava vlasništva na temelju parnične presude na temelju priznanja nije dopustiva ako je prethodno, na istoj nekretnini, zabilježena ovrha.[252]

Iz naprijed navedenog može se zaključiti da su pravne posljedice zabilježbe ovrhe višestruke. One se tiču prava na namirenje, zabrane upisa promjene vlasnika na temelju raspoložbi ovršenika, mogućnosti nastavka postupka protiv novog vlasnika, te nužnosti i mogućnosti pristupanja ovrsi.[253]

Treba imati u vidu da zabilježba ovrhe koja je upisana u korist ranijeg ovrhovoditelja na nekretnini onemogućuje da se, nakon upisa te zabilježbe, za namirenje druge tražbine istoga

[252] Izvod iz zapisnika sa sastanka predsjednika Građanskih odjela županijskih sudova i Građanskog odjela VSRH-a održanog 29. ožujka 2018., posl.br. Su IV-148/18, dostupno na: https://www.vsrh.hr/custompages/static/HRV/files/PravnaShvacanja-Zakljucci/GO-zakljucci/VSRH_GO_2018_Su-IV-148-2018_2018-03 29 zakljucci.pdf, (datum pristupa: 27. studenog 2024.), t.5

[253] Dika, M., *op.cit.* u bilj. 7, str. 456.

ili drugoga ovrhovoditelja na toj nekretnini provede poseban ovršni postupak, te je ovrhovoditelj za čiju je tražbinu kasnije određena ovrha na istoj nekretnini, dužan stupiti u već pokrenuti ovršni postupak. Navedeno ne znači da se u zemljišnim knjigama na istoj nekretnini ne mora upisati zabilježba ovrhe tog drugog ovrhovoditelja. Naime, zabilježba ovrhe upisana u korist ranijeg ovrhovoditelja ne djeluje u odnosu na kasnijeg ovrhovoditelja, osim što ga onemogućava da provodi poseban postupak ovrhe na predmetnoj nekretnini.

Zakonodavac je pružio zaštitu ovrhovoditelju i u slučaju kada se nakon stjecanja založnog prava ili prava na namirenje u ovršnom postupku promjeni vlasnik nekretnine.[254]

3.5.3. Utvrđivanje vrijednosti nekretnine

Druga po redu ovršna radnja iz popisa ovršnih radnji po čl. 80. OZ-a je utvrđivanje vrijednosti nekretnine. Način utvrđivanja vrijednosti nekretnine propisuje odredba čl. 92. st. 1. OZ-a. Vrijednost nekretnine sud utvrđuje zaključkom po slobodnoj ocjeni na temelju obrazloženog nalaza i mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka ili procjenitelja, izrađenog primjenom posebnih propisa 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 značaja je i za ovrhovoditelja koji vodi ovršni postupak radi naplate tražbine, ali i za ovršenika, budući da od utvrđene vrijednosti nekretnine ovisi početna cijena po kojoj se nekretnina može prodati. Od visine iznosa utvrđene vrijednosti nekretnine ovisi i iznos osiguranja (jamčevine) koju moraju prethodno položiti kupci radi sudjelovanja u elektroničkoj javnoj dražbi. Radi se o jednom od uvjeta prodaje koji su propisani odredbom čl. 98. OZ-a. Izvjesno je da će cijena postignuta prodajom biti veća što je veća utvrđena vrijednost nekretnine.

Pored toga, iznos kupovnine postignute prodajnom može imati utjecaja na oslobođenje ovrhovoditelja koji je kupac od polaganja kupovine.

[254] Prema odredbi čl. 83. OZ-a 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.

Prema odredbi čl. 107. st. 1. OZ-a ovrhovoditelj koji je kupac i jedini vjerovnik koji se namiruje iz kupovine, nije dužan položiti kupovninu ako ona iznosi koliko i njegova ovršna tražbina ili manje, a ako kupovnina iznosi više od njegove ovršne tražbine dužan je položiti razliku.[255]

Od iznosa kupovnine ostvarene prodajom ovisit će i mogućnost namirenja založnih vjerovnika i ovlaštenika na namirenje koji se u ovrsi na nekretnini namiruju poslije ovrhovoditelja koji je zatražio ovrhu.

Trebalo bi uzeti da će ovršenik u pravilu biti zainteresiran da se vrijednost nekretnine utvrdi prema njezinoj stvarnoj vrijednosti, u koju svrhu može priložiti odgovarajuće 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, isprave iz kojih se može utvrditi starost građevine, procjenu nekretnine iz nekog ranijeg postupka i sl.).

U svakom slučaju o visini kupovnine postignute prodajom nakon što se provede namirenje ovrhovoditelja i svih drugih vjerovnika koji polažu pravo na namirenje, ovisi i koliki će se preostali iznos kupovnine moći vratiti ovršeniku.

U vezi s utvrđivanjem vrijednosti nekretnine u literaturi je izneseno mišljenje da bi provedbu sudskog vještačenja trebalo ubrzati izostavljanjem očevida na nekretnini.[256]

Potrebne radnje radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine obavlja sud u prisutnosti ovlaštenog sudskog vještaka ili procjenitelja. Prema dikciji odredbe čl. 92. st. 1. OZ-a proizlazi da je sud dužan radi utvrđenja vrijednosti nekretnine provesti vještačenje kao obvezatne metode procjene nekretnine.

Uviđaj kao jedna od radnji u izvođenju dokazivanja koja se u ovrsi na nekretnini poduzima kod utvrđivanja vrijednosti nekretnine ima višestruki značaj. Ovo iz razloga što zemljišnoknjižno stanje još uvijek nije u cijelosti usklađeno s katastarskih stanjem, odnosno

[255] Čl. 107. st. 2. OZ-a.

[256] Bugarin, Bojan, Ponešto o ovrsi na nekretnini, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i prave prakse, Godišnjak, 23, 2016., str. 680.

oba registarska stanja nisu usklađena sa stvarnim stanjem na terenu, zbog čega je u praksi potrebno povoditi kombinirana vještačenja po vještacima građevinske i geodetske struke.

Pored navedenog, procjena nekretnine učinjena po ovlaštenoj osobi bi trebala biti kontrolabilna slobodnoj sudačkoj ocjeni,[257] pa je osobito važno da sud stekne uvjerenje o tome je li nekretnina slobodna od osoba i stvari ili nije, te o njezinoj vrijednosti.

Pravilnik o prodaji u čl. 5. st. 1. toč. 11. propisuje da zahtjev za prodaju između ostalog sadrži naznaku je li nekretnina slobodna od osoba i stvari ili nije, odnosno stanuje li ovršenik s članovima svoje obitelji u nekretnini ili je nekretnina dana u najam ili zakup, a koje činjenice sud utvrđuje prilikom uviđaja.

U literaturi se također ističe praktična važnost uviđaja kao dokaznog sredstva i uviđaja kao načina izvođenja dokazivanja ispitivanjem tog dokaznog sredstva jer važnost uviđaja je bitno veća nego što se to shvaća u praksi i (domaćoj) doktrini, pa bi se u tom smislu moglo govoriti i o previđanju i zanemarivanju nekih važnih aspekta tih instituta.[258]

Budući da sud vrijednost nekretnine utvrđuje na temelju obrazloženog nalaza i mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka, procjena sudskog vještaka podliježe kontroli suda. S tim u vezi pojavila se dvojba bi li sud u ovršnom postupku mogao usmeno saslušati vještaka prije nego što donese odluku o utvrđivanju vrijednosti nekretnine ili ne.

U judikaturi[259] je izražen stav da je odredbom čl. 92. st. 1. OZ-a propisano da sud vrijednost nekretnine utvrđuje po slobodnoj ocjeni, na temelju obrazloženog nalaza i mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka, te da se u ovršnom postupku ne primjenjuje odredba čl. 260. st. 1. ZPP-a, jer se odredbe ZPP-a primjenjuju u ovršnom postupku u smislu odredbe čl. 21. st. 1. OZ-a samo na odgovarajući način, pa budući da odredba čl. 92. st. 1. OZ-a 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.

[257] Mihelčić, Gabrijela, Novosti u ovrsi na nekretnini, *Pravo i porezi*, br. 10, 2014., str. 12.
[258] Dika, Mihajlo, O predmetu uviđaja i uviđaju u parničnom postupku, Zbornik Pravnog fakulteta u Rijeci, vol. 31, br. 1, (1991) Suppl., 1-21 (2010.), str. 2, dostupno na: https://hrcak.srce.hr/file/81577, (datum pristupa: 28. studenog 2024.).
[259] Rješenje Županijskog suda u Varaždinu, Stalne službe u Koprivnici, br. Gž Ovr-834/2018, odluka od 17. srpnja 2018., dostupno na: https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba808b3887&q, (datum pristupa: 29. studenog 2024.).

U odnosu na dvojbu je li sud nakon što zaprimi nalaz i mišljenje vještaka o utvrđenoj vrijednosti nekretnine uvijek dužan održati ročište ili bi u slučaju da izostane prigovor na izvršenu procjenu zaključkom, mogao bez održavanja ročišta, utvrditi vrijednost nekretnine i odrediti njezinu prodaju, treba podržati mišljenje pravne doktrine[260] da iz dikcije odredbe čl. 92. st. 1. OZ-a proizlazi da bi sud bio dužan održati ročište radi svojevrsne rasprave o nalazu i mišljenju vještaka odnosno procjenitelja, ali i općenito u vezi s vrijednošću nekretnine.

Potrebno je istaknuti, da bi sud zaključak o prodaji bio dužan donijeti na ročištu na kojemu se raspravljalo o vrijednosti nekretnine jer upravo sadržaj odredbe čl. 92. st. 1. OZ-a izrijekom govori o tome da se zaključak kojim se utvrđuje vrijednost nekretnine i određuje način i uvjet prodaje, donosi na ročištu,[261] a tek nakon toga taj se zaključak može dostaviti stranka u pisanom obliku. Štoviše, i odredba čl. 94. st. 2. OZ-a govori o tome kad propisuje da se prijedlog za obustavu ovrhe može podnijeti na ročištu na kojem je sud zaključkom utvrdio vrijednost nekretnine.

Propustom koji bi se sastojao u neodržavanju ročišta u svezi s utvrđenjem vrijednosti nekretnine bila bi počinjena povreda odredbe čl. 92. st. 1. OZ-a koju ne bi otklonio niti zaključak suda kojim se stranke pozivaju očitovati o nalazu i mišljenju u određenom roku, uz upozorenje da će se u protivnom smatrati da nemaju prigovora na procjenu.

Prema odredbi čl. 10. st. 5. OZ-a sud u ovršnom postupku zaključkom izdaje nalog sudskom ovršitelju za provedbu pojedinih radnji te odlučuje o upravljanju postupkom i o drugim pitanjima kada je to izrijekom predviđeno zakonom.

Kako protiv zaključka nije dopušteno izjavljivanje pravnih lijekova (*arg.* čl. 11. st. 5. OZ-a) nameće se pitanje, je li rok za očitovanje o nalazu i mišljenju koji bi bio određen zaključkom suda prekluzivan ili nije, te mogu li stranke i nakon tog roka istaknuti prigovore na utvrđenu vrijednost nekretnine? Smatramo bi se radio o sudskom roku koji je produljiv, a nije prekluzivan, pa bi stranke mogle podnijeti prigovor i očitovati se o vrijednosti nekretnine i nakon proteka tog roka.

Kod provedbe radnje utvrđivanja vrijednosti nekretnine, pojavile su se dvojbe oko toga mora li sud kod procjene nekretninu ući u nekretninu ili u prostor koji je predmet procjene i unatoč

[260] Dika, M.*, op. cit*. u bilj. 92, str. 148.
[261] Prema odredbi čl. 7. st. 2. OZ-a sud održava ročište kad je to ovim Zakonom određeno ili kad smatra da je održavanje ročišta svrhovito.

protivljenju ovršenika obaviti tu radnju prisilno ili se procjena može obaviti bez ulaska u nekretninu.

Način procjene vrijednosti nekretninama, način prikupljanja podataka i njihova evaluacija za sve nekretnine u Republici Hrvatskoj, neovisno u čijem su one vlasništvu je uređen Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina.[262] Njime nije propisano da je ulazak u nekretninu, primjerice ovršenikov stan, pretpostavka za procjenu vrijednosti nekretnine.

Prvostupanjski sudovi različito postupaju u situaciji kada se sudski vještak izjasni da ne može izraditi nalaz i mišljenje o procjeni vrijednosti nekretnine bez ulaska u ovršenikovu nekretninu. Neki sudovi tada obustavljaju ovrhu kao nemoguću[263] te se pri tome pozivaju na odredbu čl. 72. st. 2. OZ-a, dok drugi sudovi vrše procjenu nekretnine bez ulaska u nekretninu. Potonje rješenje je prihvatljivije jer bi ovršenik u tom slučaju imao mogućnost prigovoriti izvršenoj procjeni i dopustiti ulazak u predmetnu nekretninu nakon čega bi se izradila nova procjena.

Novelom OZ-a 14 značajno je redefiniran institut utvrđivanja vrijednosti nekretnine te se odustalo od ranijeg rješenja koje nije predviđalo procjenu vrijednosti nekretnine po sudskom vještaku, već je sud vrijednost nekretnine utvrđivao zaključkom po slobodnoj ocjeni nakon održanog ročišta na kojem je strankama bilo omogućeno da se o tome izjasne te prilože odgovarajuće dokaze, dok je podatke o stanju nekretnine na tržištu nekretnina sud mogao zatražiti od nadležne porezne uprave.[264] Navedeno rješenje iako je bilo jeftinije nije dovelo do ubrzanja i pojednostavljenja postupka jer je sam postupak procjene i dalje predugo trajao.

Postojeće uređenje sadržano u odredbi čl. 92. st. 1. OZ-a predviđa provedbu vještačenja po ovlaštenom sudskom vještaku ili procjenitelju kao obvezatne metode određivanja vrijednosti nekretnine.

Zakonodavac se očito opredijelio za procjenu vrijednosti po vještaku ili procjenitelju jer je prepoznao neke važne elemente takve metode čime je zapravo odustao od ranijih razloga kojima se prigovaralo da taj institut znatno poskupljuje i produljuje trajanje ovršnog postupka.

---

[262] Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, *Narodne novine*, br. 78/15. Stupanjem na snagu toga zakona prestala je važiti Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina, *Narodne novine*, br. 74/14, koja također nije propisivala da je ulazak u nekretninu pretpostavka za procjenu vrijednosti nekretnine.

[263] V. rješenje Općinskog suda u Splitu, br. Ovr-4494/2014, odluka od 30. studenog 2015., dostupno na: https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba8076306d&q, (datum pristupa: 29. studenog 2024.).

[264] V. prij. čl. 87. st. 1. OZ-a 12.

Nema dvojbe da izvođenje dokaza vještačenjem poskupljuje troškove i utječe na trajanje samog postupka, ali u rukovođenju postupkom sud ima na raspolaganju procesne alate kojima može utjecati na brzinu poduzimanja pojedinih radnji rukovodeći se pri tome načelom hitnosti u ovršnom postupku, ali i paziti na to da troškovi vještačenja budi primjereni uloženom trudu i složenosti vještačenja.[265]

Odredbom čl. 92. st. 3. OZ-a predviđeno je *anticipirano*[266] utvrđivanje vrijednosti nekretnine. 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. te odredbe propisan izuzetak od primjene stavka 3. 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 slučaju ako je vrijednost nekretnine utvrđena sporazumom stranka iz st. 3. čl. 92. OZ-a, (a ne postoje osobe iz st. 4. čl. 92. OZ-a), sud neće biti dužan zakazati ročište radi utvrđenja vrijednosti nekretnine prema st. 1. čl. 92. OZ-a.[267]

Obrazloženi nalaz i mišljenje vještaka o procjeni vrijednosti nekretnine, koja je predmetom ovrhe, a koji je izrađen za potrebe drugog sudskog postupka, ili nalaz i mišljenje koji je sačinjen na zahtjev jedne od stranaka, ima dokaznu snagu nalaza i mišljenja samo ako je o tome postignuta suglasnost stranaka. Prema pravnom stavu iznesenom u revizijskog odluci[268]

[265] Rješenje Županijskog suda u Zagrebu, br. Gž Ovr-2774/2018, odluka 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."
[266] Dika, M., *op.cit*. u bilj. 7, str. 461.
[267] Tako i Stuhne, Z., *op.cit.* u bilj. 201, str. 185.
[268] Rješenje VSRH, br. Rev-809/2023, odluka od 13. veljače 2024., dostupno na: https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba80f1bef9&q=rev+809%2F2023, (datum pristupa: 4. prosinca 2024.).

mora postojati suglasnost stranka za korištenje nalaza i mišljenja koje je provedeno u nekom drugom postupku, na što je već ranije ukazano u pravnoj doktrini.[269]

Nakon provedbe postupka za utvrđivanje vrijednosti nekretnine sud donosi zaključak o prodaji nekretnine kojim se utvrđuje vrijednost nekretnine i određuju način i uvjeti prodaje.[270]

Protiv zaključka nije dopušten pravni lijek. Ako je protiv zaključka podnesen pravni lijek, sud će odluku o odbačaju pravnog lijeka donijeti zajedno s odlukom kojom utvrđuje, odnosno završava postupak ovrhe, odnosno osiguranja.[271] U povodu zaključka o prodaji nekretnine nije dopuštena ustavna tužba[272] u smislu čl. 62. st. 1. Ustavnog zakona o ustavnom sudu.[273]

USRH je objavio popis pojedinačnih akata koji se ne smatraju aktima iz čl. 62. st. 1. UZUS-a uvodnom napomenom i bilješkom kojim su označeni pojedinačni akti u odnosu na koje je došlo do razvoja ustavnosudske prakse. Prema iznesenom praksa USRH-a u zaštiti ljudskih prava i temeljnih sloboda se razvija.[274] USRH i u svojoj novijoj ustavnosudskog praksi

[269] 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.). Zagreb: Hrvatski ured za osiguranje, 2017., str. 144.
[270] Čl. 95. st. 1. OZ-a.
[271] Čl. 11. st. 5. OZ-a.
[272] Odredbom čl. 62. st. 1. Ustavnog zakona o Ustavnom sudu Republike Hrvatske, *Narodne novine*, broj 99/99, 29/02, 49/02, dalje u tekstu: UZUS-a, propisano je da svatko može podnijeti Ustavnom sudu ustavnu tužbu ako smatra da mu je pojedinačnim aktom tijela državne vlasti, tijela jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave ili pravne osobe s javnim ovlastima, kojim je odlučeno o njegovim pravima i obvezama ili o sumnji ili optužbi zbog kažnjivog djela, povrijeđeno ljudsko pravo ili temeljna sloboda zajamčena Ustavom, odnosno Ustavom zajamčeno pravo na lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu (u nastavku: ustavno pravo). Stavkom 2. iste odredbe zakona propisano je ako je zbog povrede ustavnih prava dopušten drugi pravni put, ustavna tužba može se podnijeti tek nakon što je taj pravni put iscrpljen.
[273] Tako i USRH, u rješenju broj: U-III-706/2018 od 21. ožujka 2018., dostupno na: https://sljeme.usud.hr/Usud/Praksaw.nsf/C12570D30061CE54C125825700323063/%24FILE/U-III-706-2018.pdf (datum pristupa: 5. prosinca 2024.).
[274] Prema tom popisu sa stanjem od 20. srpnja 2023., pojedinačni akti koji se ne smatraju aktima iz čl. 62.st.1. UZUS-a, u grupi: PARNIČNI, IZVANPARNIČNI, OSTAVINSKI I ZEMLJIŠNOKNJIŽNI POSTUPAK, navedena su između ostalih slijedeća rješenja: rješenje o zabilježbi ovrhe, (U-III-4032/2006, U-III-93/2010, U-III-827/2013, U-IIII295/2019, U-III-7065/2021), o brisanju zabilježbe ovrhe (U-III-3683/2009), o odbijanju prijedloga za zabilježbu ovrhe (U-III-718/2015), rješenje kojim je dopuštena uknjižba ustupa založnog prava radi osiguranja novčane tražbine (U-III-4/2022), rješenje kojim je na nekretnini podnositelja proveden upis prijenosa založnog prava sa ranijeg hipotekarnog vjerovnika na novog (U-III-589/2018), dok su u grupi OVRŠNI POSTUPAK navedena primjerice slijedeća rješenja: o odgodi ovrhe (U-III-153/1996, U-III-1346/2000, U-III-930/2007, U-IIII154/2014, U-III-2797/2020), o odbačaju kao nedopuštene revizije izjavljene protiv odluke u ovršnom postupku (U-III-439/1998, U-III-1498/2004, U-III-150/2011, U-III-986/2013, U-III-2117/2017), kojim je utvrđeno da je ovrha dovršena (U-III-3223/2002, U-III-528/2007, U-IIII1541/2011, U-III-1343/2014, U-III-588/2021), o odbačaju žalbe protiv rješenja o ovrsi podnesenoj nakon što je doneseno rješenje kojim je utvrđeno da je ovrha dovršena (U-III-849/2015), kojim je riješeno da se nekretnina podnositelja u svojstvu dužnika predaje kupcima (U-III-2646/2003), kojim je utvrđeno da je tražbina ovrhovoditelja i kupca namirena prebijanjem s tražbinom podnositelja kao ovršenika (U-III-3818/2011), kojim je prihvaćeno sudjelovanje XY kao sudionika na strani ovrhovoditelja u ovršnom postupku (U-III-1651/2004), o dosudi (U-III-3703/2003, U-III-1423/2007, U-III-5254/2012, U-III-1345/2014, U-III-1855/2021), kojim je odbijen prijedlog da se ponovno utvrdi vrijednost

ukazuje da primjerice zaključak suda kojim je dražba oglašena nevažećom, utvrđena vrijednost nekretnine koja je predmet ovršnog postupka i određena prodaje nekretnine drugom usmenom javnom dražbom – nije pojedinačni akt iz čl. 62. UZUS-a.[275]

3.5.4. Prodaja nekretnine u postupku pred sudom

Treća ovršna radnja iz liste ovršnih radnji prema čl. 80. OZ-a koju je potrebno provesti u ovrsi na nekretnini s ciljem njezinog unovčenja je prodaja nekretnine.

Od uspješno obavljane radnje prodaje nekretnine 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.

Radi se o složenoj radnji koja se sastoji se više pojedinačnih pravno uređenih radnji, i to donošenja zaključka o prodaji, provedbe prodaje putem Agencije, donošenja rješenja o dosudi te zaključka o predaji nekretnine.

Do stupanja na snagu Novele OZ-a 14, nakon što su ostvareni uvjeti za održavanje dražbenog ročišta, ono se u pravilu održavalo pred sucem koji utvrđuje koji je ponuđač ponudio najveću cijenu i je li ispunio uvjete da mu se dosudi nekretnina, ali sud je mogao zaključkom o prodaji održavanje toga ročišta povjeriti javnom bilježniku.

Kao što je ranije spomenuto, do stupanja na snagu Novele OZ-a 14, prodaja nekretnine, obavljala se usmenom javnom dražbom pred sudom ili neposrednom pogodbom, dok je prema novom uređenju prodaja nekretnine usmenom javnom dražbom zamijenjena

---

nekretnina koje su predmet ovrhe (U-III-3665/2009), kojim je odbijen prigovor na zakonitost provođenja javne dražbe (U-III-4964/2013), o određivanju ročišta za dražbu (U-III-6377/2014, U-III-666/2014), kojim se prima na znanje da na mjesto ovrhovoditelja stupa drugo trgovačko društvo na temelju ugovora o ustupu potraživanja (U-III-5914/2013, U-III-1062/2017, U-III-408/2022), kojim su nasljednici ovršenika pozvani na preuzimanje ovršnog postupka (U-III1383/2017, U-III-1031/2017, U-III-2893/2017), kao i primjerice slijedeći zaključci: Općinskog suda kojim je utvrđena vrijednost nekretnine (U-III-1831/2011, U-III-4973/2012, U-III-2381/2014, U-III-4684/2022), kojim je zbog spriječenosti suca odgođeno ročište - druga javna dražba (U-III5374/2016), dostupno na: https://www.usud.hr/sites/default/files/dokumenti/Popis_pojedinacnih_akata_koji_se_ne_smatraju_aktima_i_clanka_62._stavka_1._Ustavnog_zakona_o_Ustavnom_sudu_Republike_Hrvatske.pdf, (datum pristupa 7. prosinca 2024.).

[275] Rješenje USRH, broj: U-III-4032/2024, odluka od 6. veljače 2025., dostupno na: https://sljeme.usud.hr/usud/praksaw.nsf/fOdluka.xsp?action = openDocument&documentId = C12570D30061CE54C1258C300033F6F3, (datum pristupa 1. travnja 2025.).

elektroničkom javnom dražbom koju provodi Agencija.[276] Ipak, i dalje je ostala mogućnost prodaje neposrednom pogodbom iz odredbe čl. 97. st. 6. OZ-a.

Je li uvođenje novog načina prodaje nekretnine sudjelovanjem Agencije pod izgovorom načela efikasnosti, ekonomičnosti i transparentnosti zapravo dovelo do olakog napuštanja prodaje usmenom javnom dražbom na ročištu za prodaju pred sudom ili se model elektroničke javne dražbe mogao implementirati u postojeći koncept po uzoru na slovensko rješenje te kakve je sve posljedice u praksi izazvalo prenošenje ovlasti Agenciji da u ovrsi na nekretnini provodi elektroničke javne dražbe, analizira se u radu v. *infra* ad 3.5.5.

Nakon što utvrdi vrijednost nekretnine koja je predmet ovrhe, sud će u zaključku o prodaji nekretnine odrediti način i uvjete prodaje.

U zaključku o prodaji ne može se odrediti skupna prodaja posebnih dijelova nekretnine jer je navedeno protivno odredbi čl. 81. st. 1. i 2. OZ-a. Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine u pravnom prometu predstavlja samostalnu stvar te se smatra samostalnom nekretninom pa stoga postoji obveza suda prvog stupnja prethodno utvrditi tržišnu vrijednost svakog posebnog dijela nekretnine odvojeno, a potom provesti elektroničku javnu dražbu u odnosu na svaki dio kao zasebnu cjelinu. U protivnom, u slučaju određivanja skupne procjene i prodaje posebnih dijelova nekretnine, bila bi počinjena bitna povreda odredaba čl. 81. st. 1. i 2. OZ-a.[277]

Uvjeti prodaje navedeni u odredbi čl. 98. OZ-a primjenjuju se neovisno o načinu na koji se vrši prodaja nekretnine, dakle i kod prodaje nekretnine elektroničkom javnom dražbom, neposrednom pogodbom preko osobe ovlaštene za promet nekretnina, sudskog ovršitelja ili kod prodaje na drugi način (*arg.* čl. 97. st. 1. i st. 6. OZ-a).[278]

Pored toga, u zaključku o prodaji sud će prema odredbi čl. 89. st. 1. OZ-a odrediti vrijeme kad osobe zainteresirane za kupnju nekretnine mogu razgledati nekretninu i osigurati putem

[276] Čl. 95.a OZ-a kojim je propisano da prodaju nekretnine provodi Agencija unesen je u Zakon čl. 43. ZID OZ-a 14, koji u odredbi čl. 84. određuje da odredbe toga članka zakona stupaju na snagu 1. siječnja 2015.
[277] Rješenje Županijskog suda u Velikoj Gorici, br. Gž Ovr-23/2023, odluka od 1. veljače 2023., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2023VgGzOvrB23A2, (datum pristupa: 5. prosinca 2024.).
[278] Prema odredbi čl. 98. st. 1. OZ-a 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.

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.[279]

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. U pravilu se radnja razgledavanja provodi radnim danom i to danju polazeći od toga da se ovrha prema odredbi čl. 46. st. 1. OZ-a provodi na isti način.

Izuzetak propisuje odredba čl. 89. st. 2. OZ-a prema kojoj će sud, iz opravdanih razloga, osobi zainteresiranoj za kupnju nekretnine dati, na njezin zahtjev, odobrenje da nekretninu razgleda i izvan vremena iz st. 1. ovog članka, po potrebi i uz sudjelovanje sudskog ovršitelja. Sud bi prilikom odobravanja razgledavanja nekretnine izvan radnog vremena trebao voditi računa da vrijeme koje je odredio za razgledavanje bude što manje nepovoljno za ovršenika (*arg*. čl. 6. OZ-a).

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 potrebne podatke navesti u uvjetima prodaje.

U slučaju potrebe za poduzimanjem određenih mjera kojima bi se osigurala nekretnina, odredbom čl. 90. OZ-a propisano je da sud može radi sprečavanja oštećenja nekretnine, omogućavanja njezine procjene, razgledavanja, zaštite i sl., na prijedlog ovrhovoditelja: 1. odrediti da se ovršenik i druge osobe privremeno ili trajno udalje s nekretnine, 2. povjeriti nekretninu na čuvanje ovrhovoditelju ili trećoj osobi, 3. odrediti druge mjere potrebne radi njezine zaštite, odnosno omogućavanja nesmetane provedbe ovrhe. Odredbom stavka 2. istog članka zakona propisano je da osobama koje sprečavaju ili ometaju nesmetanu provedu ovrhe, sud može odrediti mjere propisane čl. 16. ovoga zakona.[280] U literaturi je iznesen stav da bi mjere osiguranja nekretnine zapravo bile svojevrsne privremene mjere osiguranja koje bi se incidentalno određivale u okviru glavnog ovršnog postupka, te bi za predlaganje,

[279] Čl. 89. st. 3. OZ-a.

[280] Osobi koja oštećuje nekretninu, ometa ili sprječava provođenje ovrhe sud bi mogao odrediti novčanu kaznu i kaznu zatvora (*arg.* čl. 16. OZ-a).

određivanje i provedbu tih mjera na odgovarajući način trebalo primijeniti opća pravila o privremenim mjerama osiguranja.[281] Treba uzeti da bi te mjere nakon donošenja rješenja o dosudi nekretnine mogao zatražiti i kupac.[282]

U literaturi je iznesen stav da se u odredbi čl. 90. OZ-a (ranije čl. 85. OZ-a 05) radi o određivanju preventivne i represivne mjere kojima sud može osigurati efikasno provođenje ovrhe na nekretnini.[283]

Sredstva potrebna radi provedbe mjera predviđenih st. 1. čl. 90. OZ-a, osim sredstava za provedbu pritvora, dužan je predujmiti ovrhovoditelj.[284]

3.5.5. Prodaja nekretnine elektroničkom javnom dražbom

3.5.5.1. Uloga Agencije u elektroničkoj javnoj dražbi

U odredbi čl. 95.a st. 1. OZ-a određuje se da prodaju nekretnine javnom dražbom provodi Agencija koja je sada isključivo nadležna za njezinu provedbu. Na temelju zahtjeva za prodaju[285] kojeg dostavlja sud,[286] Agencija započinje prodaju nekretnine.

Uz zahtjeva za prodaju prema odredbi čl. 95.a st. 2. OZ-a, sud je dužan dostaviti Agenciji rješenje o ovrsi, izvadak iz zemljišne knjige i zaključak o prodaji.

OZ u odredbi čl. 97. st. 1. određuje da se prodaja nekretnine obavlja elektroničkom javnom dražbom koja počinje objavom poziva za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi na mrežnim stranicama Agencije.[287]

Agencija bi na temelju čl. 7. st. 1. Pravilnika o prodaji trebala rješenje o ovrsi, izvadak iz zemljišne knjige i zaključak o prodaji objaviti na svojim mrežnim stranicama uz objavu poziva na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi. Dostava pismena koje Agencija donosi u postupku prodaje (pozivi, obavijesti, zahtjevi i sl.) i koje je potrebno javno objaviti objavljuju se na mrežnim stranicama Agencije, s time da će se smatrati da je pismeno iz st. 1.

[281] Dika, Mihajlo, *op.cit*. u bilj. 7, str. 460.
[282] *Ibid.*
[283] Stuhne, Z., *op.cit.* u bilj. 201, str. 179.
[284] Čl. 90. st. 2. OZ-a.
[285] Oblik i sadržaj zahtjeva za prodaju propisan je čl. 5. Pravilnika o prodaji.
[286] 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 trebao dostavi Agenciji elektroničkim putem, obzirom da su za to ispunjeni tehnički uvjeti.
[287] Javna objava u postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u Agenciji, dostupna je na mrežnim stranicama Agencije, https://ponip.fina.hr/javnaobjava-web/pocetna, (datum pristupa: 30. studenog 2024.).

ovog članka dostavljeno svim osobama na koje se odnosi istekom osmog dana od dana objave na mrežnim stranicama Agencije.[288]

U općoj javnosti zabilježeni su učestali upiti medija i napisa koji se odnose na objavu osobnih podataka građana na web stranici e-oglasna.pravosudje.hr, te je Agencija za zaštitu osobnih podataka 4. veljače 2019. objavila odgovor iz kojeg proizlazi da: „Javna objava osobnih podataka fizičkih osoba od strane sudova putem e-oglasne ploče, a u svrhu dostave, predstavlja izvršavanje službenih ovlasti sudova te poštivanje njihove pravne obveze u smislu čl. 6. Opće uredbe o zaštiti podataka, a koja objava je detaljno propisana Zakonom o sudovima, Odlukom Ministra (donesena u skladu s ovlastima koje proizlaze iz čl. 71. st. 4. Zakona o sudovima), Sudskim poslovnikom, Zakonom o parničnom postupku i Zakonom o stečaju potrošača. S aspekta zaštite osobnih podataka postupanje sudova u konkretnom slučaju uzimajući u obzir opseg osobnih podataka koji se čine javno dostupnima je također definiran navedenim propisima, kao i da se isti uklanjaju nakon svrhe za koju su isti objavljen.“[289] U tom smislu valja istaknuti da je u skladu s odlukom ministra pravosuđa Republike Hrvatske br. Klasa: 011-01/15-01/8, Urbroj: 514-03-02-15-01 od 23. siječnja 2015. u postupcima u kojima nije isključena javnost na e-oglasnoj ploči objavljuje se potpuni tekst odluka i drugih pismena, a u postupcima u kojima je isključena javnost na e-oglasnoj ploči se objavljuje izreka odluke koja nije anonimizirana i anonimizirano obrazloženje, dok se tijekom postupka kod drugih pismena objavljuje potpuni tekst. Osobne podatke na e-oglasnoj ploči kao voditelji obrade objavljuju sudovi, Agencija i javni bilježnici u skladu sa zakonskim propisima, odnosno isti su nadležni za sadržaj objava.[290]

Polazeći od toga da je Agenciji odredbom čl. 95.a st. 1. OZ-a povjerena provedba prodaje nekretnine, da joj je odredbom čl.132. b OZ-a dana ovlast da javno objavljuje pismena koja je potrebno javno objaviti, te da prema odredbi čl. 7. st. 1. Pravilnika Agencija na svojim mrežnim stranicama uz objavu poziva na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi objavljuje i rješenje o ovrsi, izvadak iz zemljišne knjige i zaključak o prodaji koji sadržavaju osobne podatke stranka u postupku, čini se opravdanim smatrati *argumentum per analogiam,* ali i *argumentum a cohaerentia* da javna objava osobnih podataka putem mrežne stranice Agencije u svrhu objave i u svrhu dostave predstavlja izvršavanje službenih ovlasti te kao takva predstavlja zakonitu obradu osobnih podataka.

[288] Čl. 132.b OZ-a.
[289] https://azop.hr/objava-osobnih-podataka-na-e-oglasnoj-ploci-sudova, (datum pristupa: 30. studenog 2024.).
[290] https://e-oglasna.pravosudje.hr/politika-privatnosti, (datum pristupa: 30. studenog 2024.).

U odredbi čl. 97. st. 3. OZ-a posebno je navedeno da će poziv za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi objavit će se, na prijedlog stranke, u sredstvima javnog priopćavanja ako stranka predujmi Agenciji za to potrebna sredstva, ali ne vidimo razloga zašto stranka ne bi mogla sama to učiniti i bez posredovanja Agencije i plaćanja dodatnog predujma.

Prije objave poziva, Agencija ima pravo tražiti naknadu za pokriće troškova koje će imati u vezi s prodajom nekretnine.[291]

Prema odredbi čl. 95.a st. 4. OZ-a ovrhovoditelj je dužan na poziv Agencije predujmiti pokriće troškova[292] 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.[293]

Sadržaj poziva i način uplate predujma[294] za pokriće troškova provedbe prodaje elektroničkom javnom dražbom normiran 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 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 stavka 1. tog članka dostavljeno svim osobama na koje se odnosi istekom osmog dana od objave na mrežnim stranicama Agencije. Odredbom čl. 132.b st. 3. OZ-a 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 Agencija na svojim mrežnim

[291] Čl. 2. Pravilnika o naknadama.

[292] Cjenik naknade Agencije propisan je čl. 4. Pravilnika 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.

[293] Je li Agencija postupila na način propisan čl. 9. Pravilnika o prodaji, sud je dužan provjeriti po službenoj dužnosti. Tako i rješenje Županijskog suda u Bjelovaru, br. Gž Ovr-240/2020, odluka od 26. svibnja 2020., interna baza sudske prakse SupraNova(RH).

[294] Pravilnik o naknadama upotrebljava izraz naknada za obavljanje poslova prodaje nekretnine, dok se u Pravilniku o prodaji upotrebljava izraz predujam za obavljanje radnje iste vrste.

stranicama objavljuje poziv na uplatu predujma za pokriće troškova koje će imati u vezi s prodajom nekretnine.

Odredbe čl. 132.b st. 1. i čl. 132.d st. 1. OZ-a iz glave desete OZ-a, posebne su odredbe kojima je glede načina objave poziva na uplatu predujma za pokriće 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.[295]

Kad se govori o odredbi čl. 132.d st. 1. OZ-a prema kojoj Agencija na svojim mrežnim stranicama objavljuje poziv na uplatu predujma za pokriće troškova koje će imati u vezi s prodajom nekretnine, 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. Pri tome je dvojbeno od kojeg je trenutka u postupku ovrhovoditelj dužan pratiti objavu poziva na uplatu predujma za pokriće troškova provedbe prodaje elektroničkom javnom dražbom. Prema pravom shvaćanju izraženom u judikaturi obveza ovrhovoditelja da na mrežnim stranicama Agencije pratiti objave poziva za uplatu predujma za pokriće troškova prodaje elektroničkom javnom dražbom nastaje nakon primitka zaključka o prodaji nekretnine odnosno nakon njegovog saznanja da je zaključak donesen.[296] S time u vezi nameće se pitanje je li moguće dokazivati činjenicu objave pretragom mrežne stranice Agencije protekom roka označenog kao datum isteka s Javne obave? Prema stavu iznesenom u judikaturi Agencija je javno tijelo u obavljanju javnih ovlasti te je kao takvo sačinilo navedenu Obavijest u kojoj je potvrdilo da je određenog dana na mrežnim stranicama objavljen poziv za uplatu predujma, s time da se pismeno uklanja automatski s Javne objave po isteku dana označenog kao datum isteka objave, radi čega nije moguće dokazivati činjenicu objave pretragom mrežne stranice Agencije protekom tog roka, već je ovrhovoditelj, nakon što je primio zaključak o prodaji, bio dužan svakodnevno pratiti je li objavljen poziv za uplatu predujma, a činjenicu da tome nije bilo tako, bio je u mogućnosti dokazivati da je pohranjivao svakodnevne objave nakon što je zaprimio zaključak o prodaji, čime bi mogao nedvojbeno dokazati da se u javnoj ispravi, dostavljenoj od strane

[295] Rješenje Županijskog suda u Zadru, br. Gž Ovr-435/2019, odluka od 24. lipnja 2019., interna baza sudske prakse SupraNova(RH).
[296] Rješenje Županijskog suda u Velikoj Gorici, br. Gž Ovr-406/2024, odluka od 9. prosinca 2024., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2024VgGzOvrB406A2, (datum pristupa: 4. prosinca 2024.).

Agencije navode neistiniti podaci, jer je na ovrhovoditelju teret dokaza te činjenice (čl. 230. ZPP-a).[297]

Obustava postupka kao posljedica neplaćanja predujma za pokriće troškova prodaje nekretnine pred Agencijom nije propisana odredbama Pravilnika o prodaji koji kao provedbeni propis ne može propisivati takvu vrstu sankcije, već tu materiju reguliraju odredbe OZ-a.

Prema odredbi čl. 95.a st. 4. OZ-a Agencija ima pravo tražiti predujam za pokriće troškova koje će imati u vezi s prodajom nekretnine. Predujam je Agenciji dužan platiti ovrhovoditelj u roku od osam dana od dana dostave poziva na uplatu. Ako ovrhovoditelj u tom roku ne predujmi troškove, Agencija neće povesti prodaju nekretnine, nego će o tome obavijestiti sud. U tom slučaju sud će obustaviti ovrhu.

Iz navedenih odredaba može se zaključiti da je kod pozivanja ovrhovoditelja na uplatu predujma za pokriće troškova predmetne nekretnine pred Agencijom, isključena primjena odredbe čl. 14. st. 2. OZ-a, budući da odredba čl. 95.a st. 4. OZ-a, kao *lex specialis* derogira primjenu odredbe čl. 14. st. 2. OZ-a kada je riječ o prodaji nekretnine elektroničkom javnom dražbom.[298]

Odredbe OZ-a koje uređuju objavu poziva za uplatu predujma za pokriće troškova nameću ovrhovoditelju dodatnu obvezu u ovršnom postupku radi naplate tražbine i dovode u pitanje zadovoljava li takvo rješenje ostvarenje postulata pravičnog suđenja. Međutim, ostali su i drugi prigovori vezani uz dostavu poziva upućenog putem mrežnih stranica Agencije, zbog čega je odredba čl. 9. st. 1. Pravilnika o prodaji iz 2014., bila predmet odlučivanja USRH-a u povodu prijedloga za pokretanje postupka za ocjenu suglasnosti s Ustavom i zakonom.[299]

USRH nije prihvatio prijedlog predlagatelja koji je navedene odredbe osporavao smatrajući ih nesuglasnim s čl. 14. st. 2. i 18. URH-a te s čl. 6. i 13. EKLJP-a.

Predlagatelj je u svom prijedlogu istaknuo da je odredba o dostavi putem mrežnih stranica suprotna temeljnim postavkama pravičnog postupka i ostvarivanja prava na žalbu, te da daljnjim stavcima u čl. 95.a OZ-a nije određen poseban način dostave tog poziva na uplatu,

[297] Rješenje Županijskog suda u Zagrebu, br. Gž Ovr-1717/2024, odluka od 19. veljače 2025., interna baza sudske prakse SupraNova(RH).
[298] Rješenje Županijskog suda u Rijeci, br. Gž Ovr-86/2022, odluka od 2. ožujka 2022., dostupno na: https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba80cd232a&q, (datum pristupa: 4. prosinca 2024.).
[299] Odluka USRH-a broj: U-II-568/2017 od 11. srpnja 2017. (dalje: Odluka USRH-a iz 2017.). Odluka je obavljena na mrežnoj stranici www.usud.hr., (datum pristupa: 4. prosinca 2024.).

pa je logično da se primjenjuje način dostave propisan čl. 8. OZ-a. Nadalje, predlagatelj je upozorio da su odredbama pravilnika kao podzakonskog normativnog akta koji ima slabiju pravnu snagu od zakona nezakonito 'derogirane' zakonske odredbe koje uređuju dostavu u ovršnom postupku, a koje se primjenjuju u svim postupcima ovrhe, neovisno o kojem predmetu ovrhe se radi, kao i neovisno o tome kojoj stranci u postupku se pismena dostavljaju, te postavlja pitanje može li uopće Agencija samostalno pozivati ovrhovoditelja na uplatu predujma za provedbu postupka prodaje javnom dražbom. Upitan je pravni status tog 'Poziva' i njegovo djelovanje u pravnom poretku. U takvoj situaciji ovrhovoditelj je u potpunosti nezaštićen i nema mogućnosti utjecati pravnim lijekom na visinu predujma koji je dužan uplatiti, čime da je grubo povrijeđeno i određeno drugo načelo zaštićeno EKLJP-om, a to je pravo na djelotvorna pravna sredstva predviđeno čl. 13. EKLJP-a.[300]

Nakon očitovanja Ministarstva pravosuđa Republike Hrvatske, USRH je iznio stav prema kojem ovrhovoditelju stoji na raspolaganju pravna zaštita putem suda. Naime, ako ovrhovoditelj u roku ne uplati predujam, Agencija neće provesti prodaju te će o tome u roku od osam dana obavijestiti sud. U takvom slučaju, sud će rješenjem obustaviti ovrhu na temelju čl. 95.a st. 4. OZ-a u vezi s čl. 14. st. 2. OZ-a. Protiv odluke suda o obustavi ovrhe ovrhovoditelj ima pravo podnijeti žalbu na temelju čl. 11. st. 1. OZ-a, te će sud tada moći provjeriti visinu određenog predujma i postupak vratiti u stanje prodaje, ako bi predujam bio nezakonito određen.[301]

U praksi je izražen stav da je citiranim odredbama OZ-a i Pravilnika o prodaji propisan poseban način dostave poziva ovrhovoditelju na uplatu predujma za pokriće troškova provedbe prodaje elektroničkom javnom dražbom pa u tom slučaju ne treba dostavu vršiti sukladno odredbama čl. 8. OZ-a.[302]

Pravna situacija stvorena čl. 9. Pravilnika o prodaji nepovoljno se može odraziti na pravni položaj ovrhovoditelja, prvenstveno fizičkih osoba koje nisu zastupane po ovlaštenom punomoćniku, ili žive u kućanstvu kojem nemaju pristup internetu.[303] Naime, prigodom

[300] Odluka USRH-a iz 2017., *op.cit*. u bilj. 299., §4.1.
[301] *Ibid.*, §10.
[302] Rješenje Županijskog suda u Rijeci, br. Gž Ovr-376/2023, odluka od 27. prosinca 2023., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2023RiGzOvrB376A2, (datum pristupa: 5. prosinca 2024.).
[303] Jagoda, M., U Hrvatskoj 143 tisuće kućanstva i dalje nema pristup internetu, Telegram (Internet). 6. prosinca 2023. (pristupljeno: 5. prosinca 2024.). „Čak deset posto hrvatskih kućanstva još uvijek nema pristup internetu, pokazuje to istraživanje Državnog zavoda za statistiku o primjeni informacijskih i komunikacijskih tehnologija u kućanstvima. To, s obzirom na rezultate posljednjeg popisa stanovništva, znači da pristup internetu nema 143 tisuće kućanstva u Hrvatskoj“, dostupno na: https://www.telegram.hr/vijesti/u-hrvatskoj-143-tisuce-kucanstava-i-dalje-nema-pristup-internetu.

pokušaja prisilnog ostvarenja tražbina te osobe će se susretati s brojnim preprekama, od kojih je jedna otežana mogućnost praćenja novih oblika individualno upravljene komunikacije ovlaštenih tijela preko mrežnih stranica, kao i potreba svakodnevnog pregledavanja istaknutih objava u raznim aplikacijama. Umjesto toga čini se da 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.[304] Shodno tome, i u stručnoj javnosti iznosi se tvrdnja da je „ jednako važno digitalne usluge i sadržaje omogućiti svim korisnicima, osobito osobama s invaliditetom ili onima koji imaju bilo kakve poteškoće u korištenju, jer nema digitalnog društva ako u njega nisu uključeni svi građani.[305]

Judikatura se bavila i s naravi roka za uplatu predujma za pokriće troškova provedbe prodaje elektroničkom javnom dražbom. Tako je Županijski sud u Splitu u rješenju izrazio stajalište da je u situaciji kada je ovrhovoditelj uplatio predujam potreban za provođenje ovrhe nakon proteka određenog roka (ali prije nego što je Agencija obavijestila sud) te prije nego što je ovrha obustavljena, nisu bili ostvareni uvjeti za obustavu ovršnog postupka i donošenje pobijanog rješenja.[306] Međutim, i prije donošenja navedene odluke, isti je sud u ranijem rješenju[307] ocijenio da je pravilna pobijana odluka prvostupanjskog suda kojom se obustavlja postupak jer je ovrhovoditelj nakon proteka roka iz citiranih odredaba OZ-a i Pravilnika izvršio uplatu predujma.

Budući da odredba čl. 95a. st. 4. OZ-a određuje eksplicitno rok u kojem je ovrhovoditelj dužan uplatiti predujam, kao i materijalno pravne posljedice u slučaju da u tom roku ovrhovoditelj ne izvrši uplatu, smatramo da je riječ o zakonskom roku, koji ne bi bio produživ, a u slučaju da predujam u tom roku ne bi bio uplaćen sud će ovrhu obustaviti.

Pri tome, treba navesti da je odredbom čl. 9. st. 4. Pravilnika o prodaji određeno 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. ovoga

[304] Čl. 15. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o parničnom postupku, *Narodne novine*, br. 70/19, dalje u tekstu: ZID ZPP 19.
[305] Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, Državni tajnik Gršić u emisiji Dnevni ritam: Sustav e-Građani koristi gotovo dva milijuna korisnika, 18. lipnja 2024., dostupno na: https://mpudt.gov.hr /vijesti/ drzavni-tajnik-grsic-u-emisiji-dnevni-ritam-sustav-e-gradjani-koristi-gotovo-dva-milijuna-korisnika/28314, (datum pristupa: 5. prosinca 2024.).
[306] Rješenje Županijskog suda u Splitu, br. Gž Ovr-777/2023, odluka od od 19. prosinca 2023., dostupno na: https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba80ee7952, (datum pristupa: 5. prosinca 2024.).
[307] Rješenje Županijskog suda u Splitu, br. Gž Ovr-166/2020, oduka od 10. lipnja 2021., dostupno na: https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba80bd07c8&, (datum pristupa: 5. prosinca 2024.).

članka, Agencija neće provesti prodaju te će o tome obavijestiti sud. Iz navedenog slijedi da će kod ocijene je li ovrhovoditelj izvršio uplatu predujma u propisanom roku ili nije, biti mjerodavni podaci o tome kada je uplata evidentirana na računu Agencije. U svezi načina pozivanja ovrhovoditelja na uplatu predujma za pokriće troškova provedbe prodaje elektroničkom javnom dražbom koji je propisan u odredbi čl. 9. st. 1. Pravilnika o prodaji, a prema kojem Agencija na svojim mrežnim stranicama objavljuje poziv za uplatu predujma za pokriće troškova koje će Agencija imati u svezi s prodajom nekretnine, u sudskoj praksi je istaknuto da kada u spisu prileži samo obavijest Agencije sudu o tome da nije plaćen predujam za pokriće troškova prodaje elektroničkom javnom dražbom, a da nema ispisa poziva iz kojeg bi se mogao utvrditi sadržaj, kao i kada je poziv bio objavljen na mrežnim stranicama i je li Agencija postupila na način propisan Pravilnikom o prodaji, ostvaren je žalbeni razlog pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja pa je ukinuto rješenje o obustavi ovrhe koje je doneseno primjenom odredbe čl. 95.a st. 4. OZ-a, s obzirom na to da o činjenici je li Agencija postupila sukladno odredbi Pravilnika o prodaji ovisi daljnja odluka.[308]

U predmetima u kojima sudjeluje više ovrhovoditelja u svezi uplate predujma za pokriće troškova provedbe prodaje elektroničkom javnom dražbom, Pravilnikom o prodaji je propisano da su ga dužni predujmiti solidarno.[309]

Naknade koje Agencija ima pravo obračunati za svoje usluge nesumnjivo dovode do povećanja troškova prodaje putem elektroničke javne dražbe, no navedeno je posljedica činjenice da Agencija posluje prema tržišnim[310] principima za razliku od suda. Prema ranijem uređenju za provedbu usmene javne dražbe pred sudom nije se predujmljivao trošak.

3.5.5.2. Provođenje elektroničke javne dražbe

Elektronička javna dražba počinje objavnom poziva na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi.[311]

Od objave poziva za sudjelovanje u elektroničkoj dražbi koji Agencija objavljuje na svojim mrežnim stranicama do početka prikupljanja ponuda mora proći najmanje šezdeset dana.[312]

[308] Rješenje Županijskog suda u Bjelovaru, br. Gž Ovr-240/2020, *op.cit.* u bilj. 293.
[309] Čl. 9. st. 3. Pravilnika o prodaji.
[310] Cjenik e-Dražbe objavljen je na mrežnoj stranici Agencije, dostupno na: https://www.fina.hr/javne-usluge/e-drazba/cjenik-e-drazbe, (datum pristupa: 5. prosinca 2024.).
[311] Čl. 97. st. 1. OZ-a.

Odredbom čl. 99. st. 1. OZ-a kojom je određeno davanje osiguranja[313] u elektroničkoj javnoj dražbi, propisano je da kao kupci mogu sudjelovati samo osobe koje su prethodno dale jamčevinu[314] i podnijele prijavu za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi.[315] Iz navedene odredbe proizlazi da je ovrhovoditelj na čiji je prijedlog određena ovrha dužan položiti jamčevinu ako u elektroničkoj javnoj dražbi namjerava sudjelovati kao kupac.

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. Isključenje ovrhovoditelja koji nije uplatio jamčevinu iz sudjelovanja u elektroničkoj javnoj dražbi negativno utječe na njegov pravni položaj u ovrsi radi naplate novčane tražbine posebno ako je ovrha zatražena na većem broju nekretnina, tako da će sada ovrhovoditelj biti primoran uplatiti jamčevinu za sve nekretnine ako želi pratiti tijek nadmetanja, a posljedično tome i sudjelovati kao kupac.

S druge strane, onemogućavanje ovrhovoditelju da bez uplate jamčevine prati tijek nadmetanja ima za posljedicu da ovrhovoditelj neće biti u mogućnosti ukazati na zloupotrebe prava kupaca na dražbovanje koju su zabilježene u praksi kod elektroničke javne dražbe,[316] to tim više što Agencija osim provedbe prodaje nekretnine, posebno ne nadzire i sprječava neregularnosti u dražbovanju, već su to prepoznali sudovi i počeli sankcionirati takvo ponašanje kupaca.[317]

Polazeći od toga da je prema dikciji odredbe čl. 99. st. 1. OZ-a u slučaju neuplate jamčevine ovrhovoditelj isključen kao kupac iz nadmetanja u prodaji nekretnine na kojoj je određena

---

[312] Čl. 97. st. 5. OZ-a.

[313] Uz naziv ovog članka te u stavku 2. iste odredbe uslijed redakcijske omaške riječ osiguranje nije zamijenjena riječju jamčevina. Tako i Dika, M., *op. cit.* u bilj. 92, str. 156.

[314] 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 se može očekivati da će u praksi stranke moguće pribjegavati drugim oblicima prodaje propisane odredbom čl. 97. st. 6. OZ-a.

[315] Čl. 132.e st. 1. OZ-a.

[316] Matijanec Gardašević, Iva, Novosti u provedbi elektroničke javne dražbe, *Ius info,* stručni članci*, od* 27. svibnja 2021., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/novosti-u-provedbi-elektronicke-javne-drazbe, (datum pristupa: 7. prosinca 2024.).

[317] *Ibid.*

ovrha po njegovom prijedlogu, čime je ovrhovoditelj uskraćen i za praćenje tijeka nadmetanja, nameće se pitanje nije li navedenom odredbom onemogućeno korištenje pravom stranka i sudionika u ovrsi predviđeno odredbom čl. 49. OZ-a. Naime, u glavi četvrtoj OZ-a o provedbi ovrhe u čl. 49. st. 1. OZ-a propisano je da stranka ili sudionik mogu podneskom tražiti od suda da otkloni nepravilnosti koju je sudski ovršitelj učinio u provedbi ovrhe, dok je st. 2. iste odredbe propisao sud može zaključkom ukinuti nezakonite i nepravilne radnje sudskog ovršitelja. Prema tome, kako se u provedbi ovrhe na nekretnini prema odredbi čl. 95.a st. 3. OZ-a odredbe o radu sudskog ovršitelja primjenjuju na odgovarajući način i na rad Agencije, valja zaključiti da je niti ovrhovoditelju kao stranci niti založnom vjerovniku[318] kao sudioniku koji ima pravo na namirenje u postupku nije omogućeno pratiti nadmetanje u elektroničkoj dražbi, a posljedično tome i ukazati na nezakonite i nepravilne radnje koje su eventualno počinjene u postupku prodaje, čime je reducirano njihovo pravo da traže od suda otklanjanje nepravilnosti učinjenih u provedbi. Ako se uzme da bi ovrhovoditelj svoje pravo na ukazivanje počinjenih zlouporaba u dražbovanju mogao konzumirati i podnošenjem prigovora ili predstavke Agenciji, i dalje ostaje otvoreno pitanje kako bi ovrhovoditelj mogao saznati za počinjene povrede ako nije sudjelovao u elektroničkoj javnoj dražbi niti je pratio njezin tijek.

Jedan od ozbiljnijih prigovora koji se mogu uputi tom obliku javne dražbe odnose se na funkcionalno ograničenje u praćenju tijeka nadmetanja u sustavu e-Dražbe, a posebno na to da nadmetanje mogu pratiti samo sudionici dražbe koji su ispunili tehničke preduvjete za pristup servisu e-Dražba, te koji su uplatili jamčevinu za određeno nadmetanje i prijavili se za sudjelovanje u njemu, ispunjavanjem prijave za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi unutar samog servisa e-Dražba, dok ovrhovoditelju kao stranci u postupku, založnom vjerovniku kao sudioniku postupka, i ovršnom sudu nije omogućeno praćenje i nadziranje tijeka nadmetanja.[319]

Očito je da postojećim zakonskim rješenjem koje omogućuje samo uplatiteljima jamčevine praćenje trenutne cijene predmeta prodaje tijekom nadmetanja putem aplikacije u Očevidniku

[318] U pravilu u ovrsi na nekretnini kao ovrhovoditelji se pojavljuju založni vjerovnici. To nije uvijek slučaj, pogotovo ako se radi o založnim vjerovnicima koji nisu prvi u redu namirenja. Potonji vjerovnici najčešće ne iniciraju pokretanje postupka, ali zadržavaju pravo na namirenje iz predmeta zaloga unovčenog u ovršnom postupku, pri čemu o iznosu postignute kupovnine i njihovom redoslijedu u redu namirenja ovisi namirenje njihove osigurane tražbine.

[319] Agencija; Provedba prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku, najčešća pitanja i odgovori servis e-Dražba, Može li javnost pratiti tijek nadmetanja?, dostupno na: https://ponip.fina.hr/Najcesca pitanja_i_odgovori_servis_e-Drazba.pdf?1568184435, (datum pristupa: 7. prosinca 2024.).

nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku, objavljene na mrežnim stranicama Agencije, nije dostatno osigurana transparentnost postupka nadmetanja[320], iako je elektronička javna dražba trebala pomoći u ostvarenju veće transparentnosti u prodaji nekretnina u ovršnom postupku.[321]

Ipak treba naglasiti da u ovršnom postupku u odnosu na primjenu načela savjesnog korištenja procesnih ovlaštenja vrijedi opće pravilo iz ZPP-a o dužnosti stranka i umješača da pred sudom govore istinu i da se savjesno koriste procesnim ovlaštenjima[322] te dužnost suda da onemogući svaku zlouporabu tih prava.[323] I u pravoj doktrini zagovara se stav da se opća pravila iz čl. 9. i čl. 10. ZPP-a, u nedostatku posebnih pravila o tome u OZ-u, trebaju na odgovarajući način primijeniti i u ovršnom postupku i postupku osiguranja.[324] O načelu javnosti u ovršnom postupku u literaturi se navodi da su bitno ograničene organizacijsko-funkcionalne pretpostavke za ostvarenje tzv. pučke (opće) javnosti jer u tim postupcima nema glavne rasprave, a i ročišta se sasvim iznimno zakazuju.[325]

I u stručnoj javnosti istaknuto je da se razmatrala izmjena postojećega OZ-a tako da se ovrhovoditelje oslobodi od uplate jamčevine. Nadalje, jedna od mjera povećanja transparentnosti bila bi i omogućavanje uvida u sustav e-Dražbe sucima zaduženima za rad na ovršenim predmetima, kao i efikasniji i brži povrat jamčevine koji bi se ostvario bez naloga suda.[326]

Važeće zakonsko uređenje bitno je pogoršalo ovrhovoditeljev pravni položaj u odnosu na onaj koji je imao prema ranijem uređenju sadržanom u OZ-u 12, kada je prisustvovao ročištu za

---

[320] Šantek, Renata, „Ovrha na nekretnini - sudska praksa“, *Ius info,* stručni članci, od 24. siječnja 2020.,: „da prodaja nekretnina elektroničkim javnim dražbama od strane Agencije ni u čemu nije transparentnija negoli je to bilo prije kada je za prodaju nekretnine na javnoj dražbi bio ovlašten sud. Zbog činjenice da prema važećem zakonskom uređenju suci nemaju neposrednu kontrolu nad postupkom prodaje elektroničkom javnom dražbom, odluke o prigovorima i žalbama stranaka na nepravilnosti, tehničke poteškoće i sigurnosne incidente *(DDoS-Distributed Denial of Service Attack*) do kojih u praksi dolazi tijekom elektroničkih javnih dražbi suci donose na temelju izvješća koja im dostavlja Agencija. Nije li onda opravdano pitanje je li sadašnjim zakonskim uređenjem elektroničke javne dražbe povećana njezina transparentnost?“, dostupno na: https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/CLN20V01D2020B1679, (datum pristupa: 8. prosinca 2024.).

[321] U vezi s time vidi obrazloženje Vlade kao podnositelja Konačnog prijedloga Zakona o izmjenama i dopuna Ovršnoga zakona, lipanj 2014., dostupno na: https://vlada.gov.hr /User DocsImages// 2016/Sjednice /2014 /171%20sjednica%20Vlade//171%20-%207.pdf, (datum pristupa: 7. prosinca 2024.).

[322] Čl. 9. ZPP-a

[323] Čl. 10. ZPP-a.

[324] Dika, Mihajlo, *op.cit.* bilj. 7, str. 60.

[325] *Ibid.*

[326] U ovom smislu v. iz rasprave Pezelj na: Tribini Pravnog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu i Kluba pravnika Grada Zagreba, E-Dražba, Izazovi u praksi, (uvodničar: Pezelj, A., voditelj i urednik: Bratković, M.,), Zagreb, 12. prosinca 2018., str. 6. *et seq*., dostupno na: https://www.pravo.unizg.hr/wp-content/uploads/2023/02/226-Pezelj-prosinac.pdf, (datum pristupa: 7. prosinca 2024.).

javnu dražbu pred sudom, pratio tijek dražbe, a mogao se i naknadno uključiti u nadmetanje te time utjecati na prodajnu cijenu.

Da bi sud mogao djelotvorno primijeniti načelo zabrane zlouporabe procesnih ovlaštenja prema osobama koje se nadmeću u elektroničkoj javnoj dražbi, odnosno sudionicima u postupku i onemogućiti svaku zlouporabu prava tijekom dražbe, uvažavajući pri tome s jedne strane osnovno načelo ovršnog postupka sadržano u odredbi čl. 6. OZ-a o zaštiti dostojanstva ovršenika, a s druge strane pravo ovrhovoditelja na učinkovito namirenje tražbine, treba zagovarati odgovarajuće zakonsko rješenje koje će omogućiti i ovrhovoditelju i ovršnom sudu praćenje tijeka nadmetanja u sustavu e-Dražbe radi sprječavanja zlouporaba od strane osobe koje se nadmeću u elektroničkoj javnoj dražbi. Dužnost je suda da prije donošenja rješenja o dosudi ispita zakonitost provedene dražbe, te ako utvrdi da je bilo nezakonitosti prilikom provođenja dražbe ili zlouporabe prava na dražbovanje, poništi dražbu i o tome obavijesti mjerodavna tijela.[327]

3.5.5.3. Jamčevina

U elektroničkoj javnoj dražbi mogu sudjelovati samo osobe koje su prethodno uplatile jamčevinu[328] koju, uz ostale uvjete prodaje, određuje sud u zaključku o prodaji.

Odredbom čl. 15. st. 1. OZ-a utvrđeno je pravilo da se jamčevina daje u gotovom novcu, a uplaćuje se na posebni račun Agencije[329] u iznosu, roku, i na način utvrđen u pozivu na sudjelovanje, najkasnije zadnjeg dana objave poziva na sudjelovanje,[330] s time da se valjanom uplatom smatra uplata izvršena u roku i evidentirana na račun Agencije najkasnije u roku od 60 dana od objave poziva.[331]

Posebnom odredbom čl. 99. st. 3. OZ-a, propisano je da se u prodaji elektroničkom javnom dražbom ne primjenjuje opća odredba sadržana u čl. 15. st. 2. OZ-a prema kojoj Republika Hrvatska, općine, gradovi i županije, te državna tijela nisu dužni dati jamčevinu kad u postupku sudjeluju kao stranke. Prema tome, posebnom odredbom OZ-a ukinuto je opće pravilo o oslobođenju od polaganja jamčevine države i jedinica lokalne i područne

[327] Rješenje VTSRH, br. Pž-1415/2019, odluka od 14. ožujka 2019., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/VTSRH2019PzB1415A3, (datum pristupa: 16. prosinca 2024.).
[328] Čl. 99. st. 1. OZ-a.
[329] Čl. 12. st. 1. Pravilnika o prodaji.
[330] Čl.132.e st. 1. OZ-a i čl. 12. st. 4. Pravilnika o prodaji.
[331] Čl. 12. st. 2. Pravilnika o prodaji.

samouprave te državnih tijela. Te će kategorije osoba da bi mogle sudjelovati u elektroničkoj javnoj dražbi morati uplatiti jamčevinu i podnijeti prijavu za sudjelovanje.[332]

Prema odredbi čl. 12. st. 3. Pravilnika o prodaji uplatiteljem jamčevine smatra se isključivo osoba čiji je osobni identifikacijski broj (OIB) naveden u pozivu uplate. Međutim, u praksi se često događa da jedna osoba uplati jamčevinu, ali uz naznaku OIB-a druge osobe u pozivu uplate. Osobe koje su uplatile jamčevinu tada pogrešno smatraju da su upravo oni uplatitelji jamčevine, no uplatitelj jamčevine jest ona osoba čiji je OIB naveden u pozivu na broj.[333]

S obzirom na to da su u postupku prodaje kod Agencije bili zabilježeni slučajevi uplata jamčevine izvan roka (unatoč tome što rok za uplatu jamčevine koji iznosi najmanje 60 dana),[334] sudska praksa bavila se pitanjem prirode roka za uplatu jamčevine.

Iz obrazloženja rješenja Županijskog suda u Zagrebu[335] 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, VTSRH[336] smatra da je pravodobna uplata jamčevine jedna od pretpostavki za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi, iz čega proizlazi zaključak da je riječ o prekluzivnom roku.

Obje navedene odluke odnose se na Pravilnik o prodaji iz 2014. godine koji je u čl. 12. st. 2. propisivao da se jamčevina uplaćuje na poseban račun FINA-e u iznosu, roku i na način utvrđen u pozivu na sudjelovanje, a čl.12. st. 4. Pravilnika određivao je da će se valjanom uplatom smatrati uplata izvršena u roku i evidentirana na računu Agencije najkasnije u roku od 8 dana od isteka roka za uplatu.

---

[332] Usp. *prij*. čl. 99. st. 3. OZ-a 12,: „da 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 prednosni red i utvrđenu vrijednost nekretnine, taj iznos mogao namiriti iz kupovnine. Čl. 15. st.2. istog zakona bilo je određeno Republika Hrvatska, općine, gradovi i županije te državna tijela nisu dužni dati jamčevinu kad u postupku sudjeluju kao stranke.

[333] Matijanec Gardašević, Iva, Elektronička javna dražba, *Ius info*, stručni članci, od 24. siječnja 2020., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/elektronicka-javna-drazba, (datum pristupa: 17.prosinca 2024.).

[334] Matijanec Gardašević, Iva, *op.cit.* u bilj. 316.

[335] Rješenje Županijskog suda u Zagrebu, br. Gž Ovr-376/2019, odluka od 22. veljače 2019., dostupno na: interna baza sudske prakse SupraNova(RH).

[336] Rješenjem VTSRH, br. Pž-1876/19, odluka 10. travnja 2019., ukinuto je prvostupanjsko rješenje kojim je kupcu, kao najpovoljnijem ponuđaču, na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi bila dosuđena nekretnina jer je sud ocijenio da je žalitelju nezakonitim postupanjem Agencije bila onemogućena uplata jamčevine, a samim time i sudjelovanje na drugoj elektroničkoj dražbi, dostupno na: interna baza sudske prakse SupraNova(RH).

Na sastanku predsjednika građanskih odjela županijskih sudova i Građanskog odjela VSRH-a koja je održana 29. ožujka 2018. donesen je zaključak da rok za uplatu osiguranja, prilikom provođenja javne dražbe na sudu (dakle, ne i elektroničke javne dražbe kod Agencije)[337], određen zaključkom o prodaji, nije prekluzivne naravi.

Prema uređenju važećeg Pravilnika o prodaji u čl. 12. st. 1.[338] određeno je da jamčevina mora biti evidentirana na računu Agencije u roku objavljenom u pozivu na sudjelovanje koji ne može biti kraći od 60 dana od objave poziva. Ako jamčevina nije evidentirana u navedenom roku, uplatitelju jamčevine neće biti omogućeno sudjelovanje u dražbi. Čini se da su intervencijom učinjenom u odredbu čl. 12. st. 1. Pravilnika o prodaji otklonjene ranije dvojbe u svezi prirode roka za uplatu jamčevine, pa bi valjalo zauzeti shvaćanje da je rok za uplatu jamčevine prekluzivan. Jasnim propisivanjem roka za uplatu jamčevine povećana je pravna sigurnost i izbjegnute su situacije da sud odlukama dopušta sudjelovanje na dražbi osobama koju su uplatile jamčevine nakon proteka roka.

Kad se govori o odredbi čl. 99. st. 1. OZ-a i dužnosti kupaca da položi jamčevinu radi sudjelovanja u elektroničkoj javnoj dražbi potrebno je ukazati na posebne slučajeve ovrhe diobom stvari.

Ovrha radi diobe prodajom propisana je odredbom čl. 273. st. 1. OZ-a koja propisuje da će se prodaja zajedničke stvari, ako na temelju ovršne isprave zajedničku stvar treba prodati radi njezine diobe, obaviti na način propisan ovim Zakonom za ovrhu na pokretnoj stvari ili nepokretnom stvari, osim ako se stranke o pojedinim pitanjima drugačije ne sporazumiju.

U slučaju da radi diobe zajedničke stvari koja se obavlja prodajom kao načinom razvrgnuća koji je određen ovršnom ispravom u ovršnom postupku, i ovrhovoditelj i ovršenik imaju specifičan procesni položaj koji je različit od položaja koji imaju ovrhovoditelj i ovršenik u ovrsi na nekretnini radi naplate novčane tražbine. To znači da zbog specifične pravne pozicije koji imaju stranke u ovrsi radi diobe nekretnine prodajom, i ovršenik ima pravo i mogućnost sudjelovanja u postupku kao kupac nekretnine, jer se kod diobe zajedničke stvari trebaju prodavati suvlasnički dijelovi oba suvlasnika. Iako se kod ovrhe diobom zajedničke stvari primjenjuju odredbe o načinu prodaje propisan OZ-om kao za ovrhu na nekretnini, judikatura

[337] Izvod iz zapisnika sa sastanka predsjednika Građanskih odjela županijskih sudova i Građanskog odjela VSRH-a održanog 29. ožujka 2018., br. Su-IV-148/2018, dostupno na: https://www.vsrh.hr/custompages/static/HRV/files/PravnaShvacanja-Zakljucci/GOzakljucci/VSRH_GO_2018_Su-IV-148-2018_2018-03-29zakljucci.pdf, (datum pristupa: 10. prosinca 2024.), t. 6.

[338] PID Pravilnika o prodaji 21 izmijenjen je čl. 12. st. 2. na način da je izričito propisano da uplatitelju jamčevine neće biti omogućeno sudjelovanje u dražbi ako jamčevina nije evidentirana u navedenom roku.

je zauzela stav da su u ovrsi radi diobe zajedničke stvari suvlasnici oslobođeni polaganja jamčevine.[339] Takvo tumačenje crpe iz činjenice da Pravilnikom o prodaji nije regulirana prodaja nekretnine u ovrsi radi diobe zajedničke stvari, već samo radi ovrhe na nekretnini radi naplate novčane tražbine.

Odredbom čl. 132. e st. 5. OZ-a, između ostalog, je propisano da će se iznos, način uplate i način povrata jamčevine radu sudjelovanja u elektroničkoj javnoj dražbi propisati Pravilnikom o prodaji. To je učinjeno čl. 7. PID Pravilnika o prodaji iz 2021., kojim je u odredbu čl. 11. Pravilnika o prodaji iz 2019., dodan st. 2. koji glasi: »Jamčevina iznosi najmanje 10 % utvrđene vrijednosti predmeta prodaje.« Navedeno uređenje ostalo je nepromijenjeno i prema postojećem uređenju Pravilnika o prodaji. Novo uređenje u pogledu iznosa jamčevine formaliziralo je raniji način postupanja suda koji je radi sudjelovanja u dražbi određivao primjereno odmjeren iznos jamčevine kako bi se s jedne strane potaknuo zainteresirane osobe na sudjelovanje u dražbi, a s druge strane demotivirao one osobe koje nemaju namjeru kupiti nekretninu, a u pravilu bi bio određen u visini 10% utvrđene vrijednosti nekretnine. U pravnoj doktrini se posebno ističe da bi visina jamčevine ovisila o njezinoj namjeni - njome bi se trebali moći namiriti troškovi nove prodaje prouzročene odustankom kupca od uplate kupovne, ali i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj dražbi i novoj prodaji. U troškove nove prodaje ne bi ulazili samo troškovi oglasa, eventualno zakupa dvorane za održavanje ročišta, naknade sucu i sudskim službenicima, odnosno naknade i nagrade javnom bilježniku koji provodi novu dražbu, već i troškovi stranka i drugih osoba koje se imaju pravo namiriti u ovršnom postupku vezani uz novu prodaju, uključujući i pravo na naknadu troškova za zastupanje.[340]

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.[341] U tom slučaju, sud neće u zahtjevu za prodaju nekretnine odrediti iznos jamčevine koju ponuditelji moraju uplatiti u gotovom novcu. S tim u svezi dvojbeno je kako bi ponuditelj kojem je odobreno davanje jamčevine u obliku dragocjenosti koje se mogu brzo i jednostavno unovčiti, mogao sudjelovati u elektroničkoj javnoj dražbi pored izričite zakonske odredbe čl. 99. st. 1. OZ-a, u svezi s odredbom čl. 132.e st. 1. OZ-a prema kojoj u elektroničkoj javnoj dražbi

[339] Rješenje Županijskog suda u Osijeku, br. Gž Ovr-684/2019, odluka od 4. srpnja 2019., dostupno na: https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionPdf?id=090216ba809a7df4, (datum pristupa: 11. prosinca 2024.).
[340] Dika, M., *op. cit.* u bilj. 7, str. 465.
[341] Čl. 15. st. 1. OZ-a.

mogu sudjelovati samo osobe koje su prethodno dale jamčevinu i podnijele prijavu za sudjelovanje, a jamčevina se uplaćuje na poseban račun otvoren u tu svrhu kod Agencije. Smatramo da bi se u tom slučaju nakon objave poziva Agencije za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi ponuditelj trebao obratiti sudu radi odobrenja davanja jamčevine prema odredbi čl. 15. st. 1. OZ-a pri čemu bi sud trebao odmah, a svakako u roku kraćem od 60 dana od objave poziva odlučiti o polaganju jamčevine (čl. 12. st. 2. Pravilnika o prodaji).

Kad se govori o jamčevini, kao uvjetu prodaje, koju određuje sud u zaključku o prodaji (čl. 98. st. 1. toč. 8. OZ-a) i u tom zaključku pored iznosa jamčevine određuje rok u kojem mora biti dana, kod koga i kako mora biti dana, treba istaknuti da je posebnom odredbom čl. 132.e st. 5. OZ-a, između ostalog, određeno da će se iznos, način uplate i način povrata jamčevine, propisati Pravilnikom o prodaji.

Povezujući odredbu čl. 12. st. 1. Pravilnika o prodaji kojim je, pored ostalog, propisano da se jamčevina uplaćuje u roku i na način uplate utvrđen u pozivu na sudjelovanje, s odredbom čl. 132. e st. 5. OZ-a kojom nije određeno da će se rok u kojem se uplaćuje jamčevina propisati Pravilnikom o prodaji, niti je dana ovlast Agenciji da o tome odlučuje, nameće se zaključak da bi se kod određivanja uvjeta prodaje u pogledu roka u kojem osiguranje mora biti dano i dalje primjenjivala odredba čl. 98. st. 1. toč. 8. OZ-a te bi navedeni rok bio ovlašten odrediti sud, a ne Agencija.

Odredbu čl. 12. st. 1. Pravilnika o prodaji u dijelu kojim propisuje da se jamčevina uplaćuje u roku utvrđenom u pozivu za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi kojeg prema odredbi čl. 7. st. 1. Pravilnika o prodaji donosi i objavljuje Agencija, trebalo bi ocijeniti nesuglasnom s odredbom čl. 98. st. 1. toč. 8. OZ-a, s obzirom na to da nije udovoljeno uvjetu prema kojem niži pravni akt mora biti u sukladnosti s višim pravnim aktom. Navedena odredba Pravilnika o prodaji mogla bi stoga biti predmetom objektivnog upravnog spora kod ocijene zakonitosti općeg akta.[342]

3.5.5.3.1. „Preknjižavanje jamčevine“

Ako na prethodnoj elektroničkoj javnoj dražbi ne bude valjanih ponuda, Agencija će objaviti poziv na sudjelovanje u sljedećoj elektroničkoj javnoj dražbi. U tom slučaju, jamčevina

[342] U odredbi čl. 3. st. 2. Zakona o upravnim sporovima, *Narodne novine*, br. 36/24, propisano je da predmet objektivnog upravnog spora je ocjena zakonitosti općeg akta pravne osobe koja ima javnu ovlasti i pravne osobe koja obavlja javnu službu (opći akti).

uplaćena za prethodnu elektroničku javnu dražbu vrijedi i za sljedeću elektroničku javnu dražbu, odnosno Agencija će ju preknjižiti.[343] Eventualnu razliku uplaćene jamčevine Agencija će vratiti uplatitelju, ako su za to ispunjeni uvjeti odnosno uplatitelj će po potrebi morati uplatiti razliku jamčevine u odnosu na jamčevinu koju je bilo potrebno uplatiti za prethodnu dražbu s koje je jamčevina preknjižena. Navedenim uređenjem Agenciji je dana ovlast za preknjiženje jamčevina s prethodne na sljedeću elektroničku javnu dražbu bez naloga ovršnog suda. Takvim pristupom omogućeno je rasterećenje ovršnog suda koji je prema prijašnjem uređenju jedini bio ovlašten izdati nalog za preknjiženje jamčevine.

U slučaju da uplatitelj ne želi sudjelovati na sljedećoj elektroničkoj javnoj dražbi, može zatražiti povrat jamčevine podnošenjem Agenciji zahtjeva za povrat novčanih sredstava u provedbi ovrhe na nekretninama.

3.5.5.3.2. Povrat i zadržavanje jamčevine

Prema odredbi čl. 99. st. 4. OZ-a ponuditeljima čija ponuda nije prihvaćena Agencija će vratiti jamčevinu na temelju naloga suda za prijenos novčanih sredstava. Navedena odredba ne uređuje kada će sud vratiti jamčevinu za razliku od ranijeg uređenja OZ-a 12 koji je u istoj odredbi čl. 99. st. 4. izričito propisivao da će se ponuditeljima čija ponuda nije prihvaćena jamčevima vratiti odmah nakon zaključenja javne dražbe.

Nakon što Agencija po završetku elektroničke javne dražbe dostavi sudu izvještaj o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi, prikupljenim ponudama i drugim potrebnim podacima,[344] sudac utvrđuje koji je kupac ponudio najveću cijenu i da su ispunjene pretpostavke da mu se dosudi nekretnina.[345] O dosudi nekretnine kupcu sud donosi posebno rješenje.

Sud je dužan po zaprimljenom izvješću Agencije, donijeti rješenje o dosudi nekretnine najpovoljnijem kupcu i pozvati ga na uplatu kupovnine.

Primjećuje se da zakonsko uređenje u odredbi čl. 103. OZ-a koristi termin kupac koji je ponudio najveću cijenu i ispunio pretpostavke da mu se nekretnina dosudi, odnosno kupci koji su ponudili nižu cijenu, dok se u Pravilniku o prodaji koristi termin ponuditelj. Tako je u

[343] Čl. 13. st. 5. Pravilnika o prodaji.
[344] Čl. 103. st. 2. OZ-a.
[345] Čl. 103. st. 3. OZ-a.

čl. 22. st. 1. Pravilnika o prodaji propisano da se ponuda smatra prihvaćenom kada je sustav elektroničke javne dražbe ponuditelja obavijestio da je njegova ponuda evidentirana kao valjana, a i u odredbi čl. 27. st. 3. Pravilnika o prodaji koristi se termin ponuditelj koji je oslobođen polaganja kupovnine.

Očito je da odredbe Pravilnika o prodaji nisu usklađene s odredbama OZ-a u označavanju osoba koje su ispunile pretpostavke da im se nekretnina dosudi. Naime, ponuditelj čija je ponuda prihvaćena kao najpovoljnija i koji se stekao pravo da mu se nekretnina dosudi u OZ-u se naziva kupcem, dok Pravilnik o prodaji govori o ponuditeljima i ne razlikuje posebno najpovoljnijeg ponuditelja kao kupca, već spominje ponuditelja koji je oslobođen polaganja kupovnine. Neusklađenost Pravilnika o prodaji s odredbama OZ-a izazvala je dvojbe kod primjene pravila o vraćanju jamčevine ponuditeljima čija ponuda nije prihvaćena kao najpovoljnija u slučaju da najpovoljniji ponuditelj - kupac kojem je nekretnina prva dosuđena ne uplati kupovninu u roku koji je određen.

Naime, odredbom čl. 103. st. 6. OZ-a propisano je da će sud u rješenju o dosudi 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. U tom slučaju sud će donijeti posebno rješenje o dosudi svakom sljedećem kupcu koji je ispunio uvjete da mu se nekretnina dosudi, u kojem će odrediti rok za polaganje kupovnine. Sud će u tom rješenju najprije oglasiti nevažećom dosudu kupcu koji je ponudio višu cijenu.

Sud je dužan odmah nakon proteka roka za uplatu kupovnine, u slučaju neplaćanja kupovnine, postupiti u skladu s čl. 103. st. 6. OZ-a, u odnosu na svakog slijedećeg kupca koji je ispunio uvjete da mu se nekretnina dosudi.

Odredbom čl. 106. st. 2. OZ-a propisano je da će u slučaju ako kupac u određenom roku ne položi kupovninu, sud rješenjem prodaju oglasiti nevažećom i odrediti novu prodaju, uz uvjete određene za prodaju koja je oglašena nevažećom, dok je st. 3. navedene odredbe propisano da će se iz položene jamčevine namiriti troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji.

Hoće li i za koji iznos kupac koji nije uplatio kupovninu izgubiti pravo na povrat jamčevine, prema shvaćanju VTSRH ovisi o tome po kojoj će se cijeni nekretnina prodati drugim kupcima, odnosno hoće li se nekretnina uopće prodati onim kupcima koji su sudjelovali na toj prodaji ili će sud odrediti novu prodaju (čl. 106. st. 3. OZ-a). Dakle, tek nakon što nekretnina

bude prodana, kada će se znati kolika je razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji i koji su troškovi nove prodaje, sud će moći donijeti odluku o zadržavanju jamčevine, u cijelosti ili u dijelu, slijedom čega je potvrđena odluka da će se jamčevina koju je ponuditelj uplatio radi sudjelovanja u elektroničkoj javnoj dražbi, zadržati sve do unovčenja nekretnine.[346]

Po mišljenju VTSRH izraženom u drugoj odluci kada se ne uplati kupovnina od strane osobe kojoj je dosuđena nekretnina prodaja se u odnosu na nju raskida i nastaju uvjeti za novu prodaju s novim kupcem, neovisno o tome što u konkretnom slučaju nije došlo do nove dražbe, niti je postojeća dražba oglašena nevažećom. Uplaćena jamčevima se u tom slučaju zadržava i o njoj sud odlučuje prema čl. 106. st. 3. OZ-a. Zbog toga je taj sud potvrdio rješenje o zadržavanju jamčevine drugog i trećeg najpovoljnijeg ponuditelja na dražbi jer je razlika između najpovoljnije ponude koja je dana i kupovnine koja je u konačnici ostvarena za prodanu nekretninu premašila zbroj zadržanih jamčevina prvih troje ponuditelja koji nisu uplatili kupovine.[347]

Suprotno navedenom, Županijski sud u Puli je očitujući se na žalbene navode da je propušteno iz svake od uplaćenih jamčevina, svakog pojedinog kupca koji nije uplatio kupovninu, naknaditi razliku između konačno postignute kupovnine i kupovnina postignutih na svakoj od prijašnjih prodaja od kojih su kupci odustali, izrazio shvaćanje da je odredbom čl. 99. st. 4. OZ-a propisano da ponuditeljima čija ponuda nije prihvaćena Agencija vraća jamčevine na temelju naloga suda tako da je prvostupanjski sud postupio zakonito i pravilno kada je, nakon prihvata najpovoljnije ponude kupca, rješenjem dosudio nekretninu tom kupcu te zaključkom naložio Agenciji vratiti jamčevine svim preostalim uplatiteljima za nadmetanje čije ponude nisu bile prihvaćene. Isti sud navodi da se odredba čl. 106. st. 3. OZ-a koja propisuje zadržavanje jamčevine u slučaju da kupac nekretnine odustane od kupnje iz bilo kojeg razloga, odnosi i može odnositi samo na zadržavanje jamčevine „prvog kupca“, te se ne može primijeniti u slučaju kada slijedeći nastavni kupac nakon „prvoga kupca“ odustane od kupnje, pa se nekretnina dosuđuje slijedećem najpovoljnijem ponuditelju. U skladu s time izražen je stav da je prvostupanjski sud pravilno postupio kada je nakon donošenja prvog rješenja o dosudi kojim je nekretninu dosudio najpovoljnijem ponuditelju („prvom kupcu“) naložio vratiti jamčevine svim preostalim uplatiteljima za nadmetanje presumirajući da će

[346] Rješenje VTSRH, br. Pž-5555/2021, odluka od 2. prosinca 2021., dostupno na: interna baza sudske prakse SupraNova(RH).
[347] Rješenje VTSRH, br. Pž-1506/2023, odluka od 18. travnja 2023., dostupno na: interna baza sudske prakse SupraNova(RH).

upravo kupac koji je ponudio najpovoljniju cijenu uplatiti kupovninu u određenom roku koji mu je određen. Sud nije mogao postupiti po čl. 106. st. 3. OZ-a u odnosu na (pre)ostale ponuditelje, kojima su nekretnine nastavno dosuđene, budući da zakon propisuje da im se jamčevina vraća ako njihova ponuda nije prihvaćena.[348]

Navedeno ukazuje da je potrebno uskladiti postupanje sudova u primjeni odredbe čl. 106. st. 3. OZ-a jer je neprihvatljivo da se ista zakonska norma tumači i primjenjuje na jedan način u postupcima koji vode specijalizirani sudovi, a na drugi način u postupcima koje vode redovni sudovi, budući da takvo postupanje dovodi do pravne nesigurnosti. I u literaturi se ukazuje na potrebu da se *de lege ferenda* preispita postojeće zakonsko rješenje i da se pravila o zadržavanju i vraćanju jamčevine urede na način da se izričito propiše u kojem slučaju će se jamčevina zadržati i kome, odnosno hoće li se zadržati samo ako dođe do nove dražbe ili i u slučaju dosude nekretnine narednom kupcu na istoj dražbi.[349]

3.5.5.4. Sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi (zlouporaba prava na dražbovanje)

Da bi u elektroničkoj javnoj dražbi, kao ponuditelji, 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 servisu e-Dražba koji omogućuje sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi pored osnovnih tehničkih preduvjeta [350] 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

[348] Rješenje Županijskog suda u Puli, br. Gž Ovr-10/2022, odluka od 18. veljače 2022., interna baza sudske prakse SupraNova(RH).

[349] Ljubić, Boris, Jamčevina kao jedan od uvjeta prodaje nekretnina elektroničkom javnom dražbom s osvrtom na zadržavanje jamčevine, Hrvatsko društvo za građanskopravne znanosti i praksu, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Godišnjak 31, Organizator, Zagreb, 2024., str. 476.

[350] Tehnički uvjeti za korištenje servisa koje mora osigurati korisnik odnosi se na osobno računalo, pristup internetu, preporučeni operacijski sustavi: Microsoft Windows 10, Microsoft Windows 11, Internet preglednik: Google Chrome, Microsoft Edge, Opera, verzije podržane od strane proizvođača, pravilno podešene postavke u Internet pregledniku, Javascript i kolačići moraju biti omogućeni, instalirana programska podrška za korištenje naprednog elektroničkog potpisa, digitalni certifikat izdan na Fina e-kartici ili USB tokenu odnosno CoBranding kartici/tokenu banke uz registraciju na servis e-Dražba, čitač smart kartice za Fina e-karticu ili CoBranding karticu/token, instalirana programska podrška za korištenje digitalnih certifikata, dostupno na: https://www.fina.hr/ngsite/content/download/9194/164789/1, (datum pristupa 14. prosinca 2024.).

potpisa ponude te osobe.[351] Servisu elektroničke javne dražbe ponuditelj može pristupiti i po opunomoćeniku ili zakonskom zastupniku, u kojem slučaju će sustav elektroničke javne dražbe identifikator dostaviti opunomoćeniku ili zakonskom zastupniku.[352]

Upravo jedan od brojnih prigovora upućenih tom obliku javne dražbe je taj da sudjelovati u dražbi mogu samo osobe koje imaju uređaj i pripadajući token, što zahtijeva određena sredstva, a potrebna je i naprednija razina informatičke pismenosti. Zbog toga se literaturi polemizira je li e-Dražba protivna URH-u i omogućuje li sudjelovanje svim građanima pod jednakim uvjetima i ostvarenje načela ravnopravnosti.[353]

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

Elektronička javna dražba završava u trenutku koji je unaprijed određen u pozivu na sudjelovanje (čl. 103. st. 1. OZ-a).

Početnu cijenu predmeta prodaje s kojom počinje postupak nadmetanja određuje sud zaključkom o prodaji.[354] 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 ponude [355] propisan je Pravilnikom o prodaji, a ovisi o visini utvrđene vrijednosti nekretnine[356] te ga sud nije ovlašten proizvoljno odrediti.

Kad se promatraju odredbe o rokovima koji su propisani za poduzimanje pojedinih radnji u provedbi prodaje elektroničkom javnom dražbom, valja uočiti da sam proces prodaje nekretnine traje značajno vremensko razdoblje tako da su za prodaju nekretnine koja se obavlja na prvoj dražbi potrebna minimalno 3 mjeseca.

[351] Čl. 14. st. 2. i 3. Pravilnika o prodaji
[352] Čl. 14. st. 4. i čl. 16. st. 2. Pravilnika o prodaji.
[353] Maganić, Aleksandra, Dejudicijalizacija ovršnog postupka u Hrvatskoj i nekim zemljama njezina okruženja, *Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu*, Vol. 68, (5-6), 2018., str. 720.
[354] Čl. 21. st. 1. Pravilnika o prodaji.
[355] Čl. 19. Pravilnika o prodaji.
[356] Čl. 20. st. 2. Pravilnika o prodaji.

Rok u kojem je ovrhovoditelj dužan uplatiti predujam za pokriće troškova koje će imati Agencija u svezi s prodajom nekretnine iznosi 8 dana (čl. 95.a st. 4. OZ-a). Rok i način uplate jamčevine određuje Agencija u pozivu za sudjelovanje koji ne može biti kraći od 60 dana od objave poziva (čl. 12. st. 2. Pravilnika o prodaji). Od isteka roka za uplatu jamčevine do početka nadmetanja mora proteći najmanje 8 dana (čl. 12. st. 4. Pravilnika o prodaji). Od objavljivanja poziva na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi na mrežnim stranicama do početka prikupljanja ponuda mora proteći najmanje 60 dana (čl. 97. st. 5. OZ-a).

Prikupljanje ponuda u elektroničkoj javnoj dražbi traje deset radnih dana (čl. 17. st. 1. Pravilnika o prodaji). Datum i vrijeme početka prikupljanja ponuda te datum i vrijeme završetka prikupljanja ponuda određuje Agencija u pozivu na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi (čl. 17. st. 2. Pravilnika o prodaji). U redovni tijek postupka nadmetanja ulazi i vrijeme u slučaju da prikupljanje ponuda traje do 48 sati od očekivanog datuma i vrijeme završetka prikupljanja ponuda navedenog u pozivu na sudjelovanje (čl. 17. st. 5. Pravilnika o prodaji). Ako se tome pridoda vrijeme koje je potrebno za održavanje druge javne dražbe za koju će biti potrebno provesti većim dijelom sve radnje koje su određene kao kod prve elektroničke javne dražbe, može se pretpostaviti da će prosječan broj dana trajanja dražbe iznositi više od 80 dana. Polazeći od toga da je u ovršnom postupku sud dužan postupati hitno,[357] a to se u postupku ovrhe na nekretnini odnosi i na Agenciju, koja poduzima radnje u ovršnom postupku (*arg*. čl. 95.a st. 3. OZ-a), trebalo bi radi ubrzanja prodaje nekretnine putem javne dražbe kod Agencije rokove propisane Pravilnikom o prodaji redefinirati. I u izvješću najvišeg tijela sudske uprave o stanju sudbene vlasti za 2021. godinu izneseno je stajalište kako velik broj sudaca smatra da elektroničke javne dražbe na kojima se prodaju nekretnine u ovršnom i stečajnom postupku taj postupak ne ubrzavaju nego ga nepotrebno usporavaju približno za dva ili tri tjedna.[358]

Prema Pravilniku o prodaji iz 2014. godine ponuditelj je kod davanja ponuda morao odabrati 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

[357] Čl. 13. OZ-a.

[358] Izvješće predsjednika VSRH-a o stanju sudbene vlasti za 2021. godinu, dostavljeno predsjedniku Hrvatskog sabora, br. Su-IV-62/2022, od 26. travnja 2022., str. 137., dostupno na: https://www.vsrh.hr/EasyEdit/UserFiles/izvjestaji/izvjesce-za-2021.pdf, (datum pristupa: 15. prosinca 2024.).

najviša valjana ponuda, on tada nije mogao dati novu višu ponudu,[359] 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 koraka.[360] Međutim, i prema ovom uređenju ponuditelj nema neograničenu slobodu u nadmetanju, tako da ni njime zakonodavac nije u potpunosti ispravio raniji nedostatak.

Prikupljanje ponuda traje deset radnih dana,[361] a obavlja se elektroničkim putem od 00 do 24 sati, dok se radnim danom smatra radni dan suda.[362] 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. Da je u dražbi kritično zadnjih deset minuta problematizirano je i u javnosti.[363]

Ponude za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi prikupljaju se elektroničkim putem, a može se dati i neposredno u poslovnoj jedinici Agencije.

[359] Čl. 21. st. 7. Pravilnika o prodaji.
[360] Čl.13. PID Pravilnika o prodaji
[361] Čl. 17. st. 2. Pravilnika o prodaji.
[362] Čl. 2. toč. 7. Pravilnika o prodaji.
[363] Varošanec, Suzana, Planirao sam ići do 660.000 eura, ali ne bih se čudio da me srce odvelo i na više od 700.000 eura. Poslovni. hr (Internet). 4. listopada 2018.,: „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.“, dostupno na: http://www.poslovni.hr/hrvatska/mijenja-se-model-u-kojem-dobiva-zadnji-a-ne-najbolji-345632, (datum pristupa: 5. siječnja 2025.).

Iako je zakonodavac Agenciji povjerio u nadležnost utvrđenje je li ponuda valjana ili nije,[364] i to očito radi što učinkovitije provedbe postupka,[365] dužnost suda je prije donošenja rješenja o dosudi ispitati zakonitost provedene dražbe.[366] Odredbom čl. 95.a st. 3. OZ-a 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 ovršitelja.[367] Analizirajući sudsku praksu uočeno je da su se pojavile nepravilnosti 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 VTSRH [368] 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

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

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

[366] U rješenju VTSRH, br. Pž-2498/2019, odluka od 17. travnja 2019., zauzet je 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 i to neovisno o tome da li je taj napad bio na kraju trajanja elektroničke javne dražbe ili u tijeku te dražbe“, dostupno na: interna baza sudske prakse SupraNova(RH).

[367] V. čl. 49. OZ-a.

[368] Iz obrazloženja rješenja VTSRH, br. Pž-94/20, odluka 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 posljedicu moglo imati utjecaj na redoslijed predaja 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“, dostupno na: interna baza sudske prakse SupraNova(RH).

način. Prema shvaćanju tog 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. Očito je 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.

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.[369] 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.[370]

Moglo bi se reći da je judikatura pokazala da prodaja nekretnine elektroničkom javnom dražbom nije niti transparentnija, nego li je to bila prodaja usmenom javnom dražbom, a niti je znatno ubrzala postupak prodaje. Prigovori koju su bili upućeni održavanju sudske javne dražbe u smislu da se na tim dražbama formiraju grupe ponuditelja koji svojim ponudama utječu na konačno postignutu cijenu te da kao kupci sudjeluju uglavnom isti ponuditelji, a da su dražbe pred sudovima nedovoljno transparente, nisu u potpunosti otklonjeni niti u elektroničkoj javnog dražbi što je vidljivo iz odluka sudova.

Dok se prema ranijem uređenju prodaja nekretnine obavljala usmenom javnom dražbom na ročištu za prodaju pred sucem o čemu su potencijalni kupci bili obaviješteni zaključkom o prodaji koji se objavljivao na sudskoj oglasnoj ploči, a kasnije putem e-oglasne ploče, sada se načelo transparentnosti postiže objavom na mrežnim stranicama Agencije. Kako je to ranije bilo prikazano i dalje se kod održavanja elektroničke javne dražbe bilježe situacije udruživanja i međusobnog povezivanja potencijalnih kupaca koji u tim prodajama sudjeluju bez stvarne namjere kupnje odnosno s namjerom da osujete druge ponuditelje da ponude cijenu i kupe nekretninu. Opisane radnje stranaka, a ponajviše sudionika, predstavljaju zlouporabu prava na dražbovanje, pa će sada sudovi biti obvezni prije donošenja rješenja o

[369] Čl. 102. st. 3. OZ-a 17.
[370] Čl. 102. st. 4. OZ-a 17.

dosudi ispitati zakonitost provedbe dražbe u slučaju sumnje da je do stjecanja nekretnine došlo suprotno pravilima javnog morala za što će morati znati prepoznati nečasne radnje koje su poduzeli ponuditelji organizirani i elektronički obučeni za dražbu. Jedna od zapreka na tome putu zasigurno je i to što je načelo javnosti ograničeno samo na osobe koju su dale jamčevinu, dok je sud isključen i nema neposredan uvid u tijek nadmetanja.

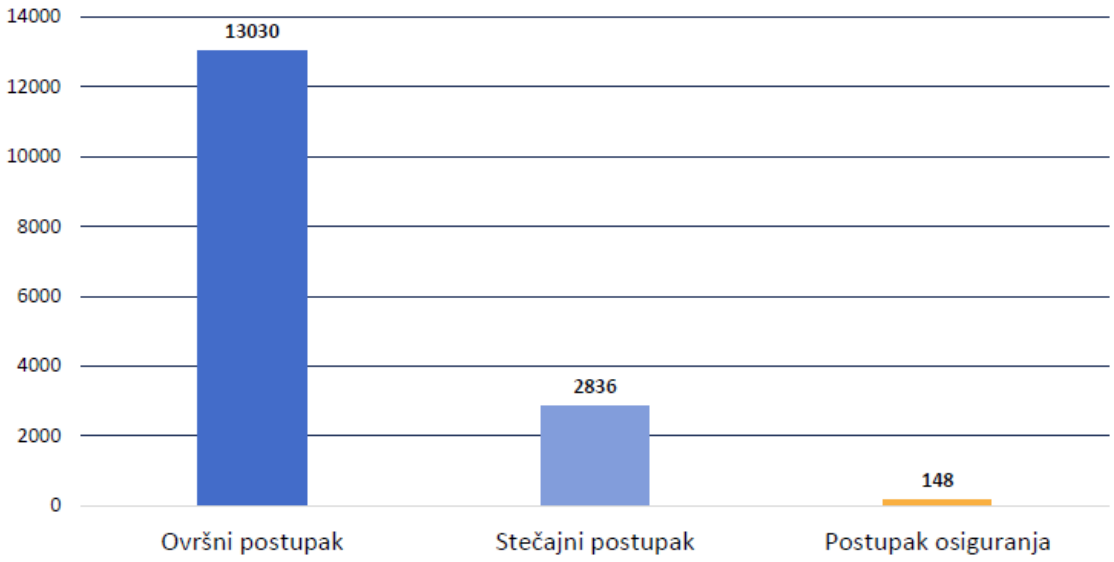
Prema podacima Agencije[371] proizlazi da je u razdoblju od 2015. do 2025. godine ukupan broj održanih elektroničkih javnih dražbi iznosio 36.235, a odnosi se na sve krugove dražbe, broj predmeta prodaje koji su se prodavali iznosio je 20.613, ukupan broj predmeta prodaje koji su prodani iznosio je 12.691, dok uspješnost prodaje u cijelom promatranom razdoblju iznosi 61%.

Nadalje, prema podacima u razdoblju od 28. rujna 2015. do 2025. godine, od ukupnog broja dražbi 12.484 završenih s valjanim ponudama u ovršnim postupcima završilo je 7.545, u stečajnim postupcima 4.905 i 34 e-Dražbe u postupcima osiguranja.[372] Navedeni podaci predstavljaju pregled zbirnih podataka iz sustava elektroničke javne dražbe prema broju predmeta prodaje objavljenih u Očevidniku nekretnina i pokretnina koji se prodaju u ovršnom i stečajnom postupku dok prosječnom broj dana trajanja e-dražbe iznosi 82 dana.[373]

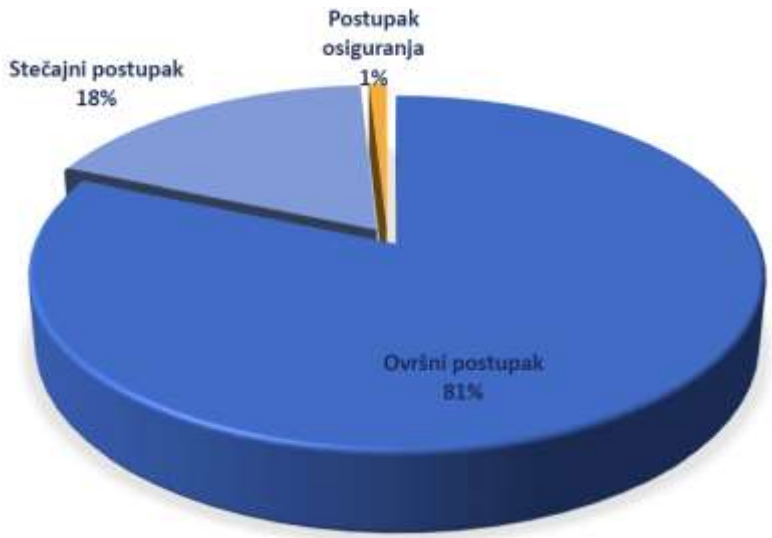
Broj korisnika sustava e-Dražba iznosi 14.182 imatelja certifikata. Uz ponuditelje državljane Republike Hrvatske, u e-Dražbi sudjeluju i stani državljani, u najvećem broju iz Slovenije, Austrije te Bosne i Hercegovine. Među ponuditeljima koju su dali najpovoljnije ponude podjednako su zastupljene fizičke osobe (49%) i pravne osobe (51%), a udio stanaca među njima nešto je manji od 3%.[374]

[371] Jurjević, Višnja, „E-dražba u ovršnom i stečajnom postupku- deset godina provedbe“, Zbornik radova *Ius info*, Zagreb, 2025., str. 45.
[372] Jurjević, V., „E-dražba u ovršnom i stečajnom postupku- deset godina provedbe“,- X. savjetovanje Dani hrvatskog insolvencijskog i ovršnog prava, *Ius info*, događaji, 24. siječnja 2025., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/dogadaji/pregled/263, (datum pristupa: 4. veljače 2025.).
[373] *Ibid.*
[374] *Ibid.*

Tablica 1 Predmeti zaprimljeni 2015.-2025.[375]

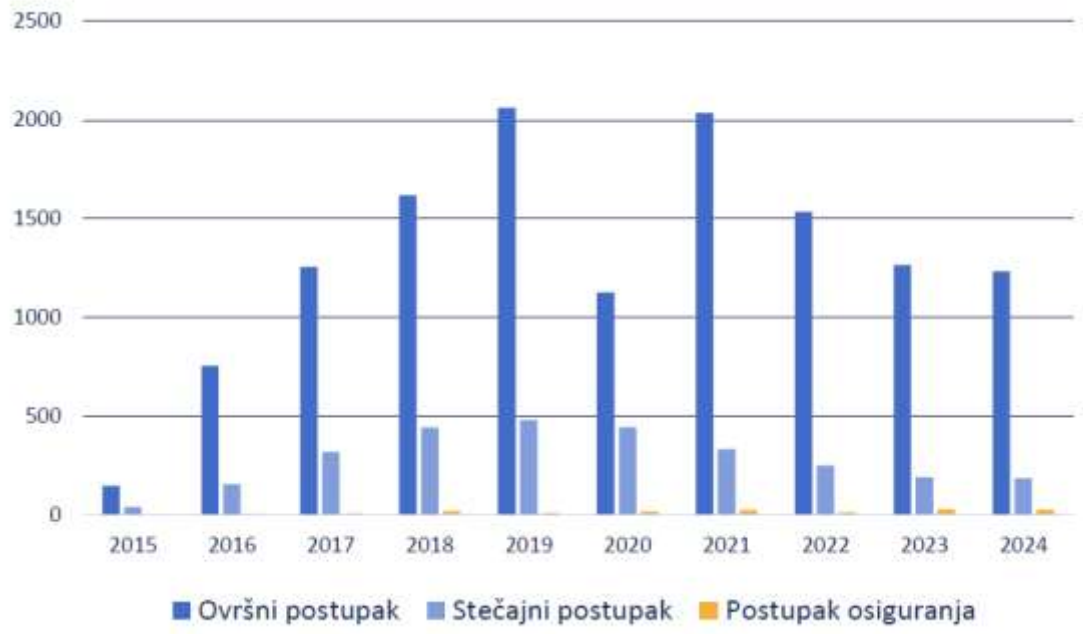


Tablica 2 Predmeti zaprimljeni od 2015. do 2025. u % [376]

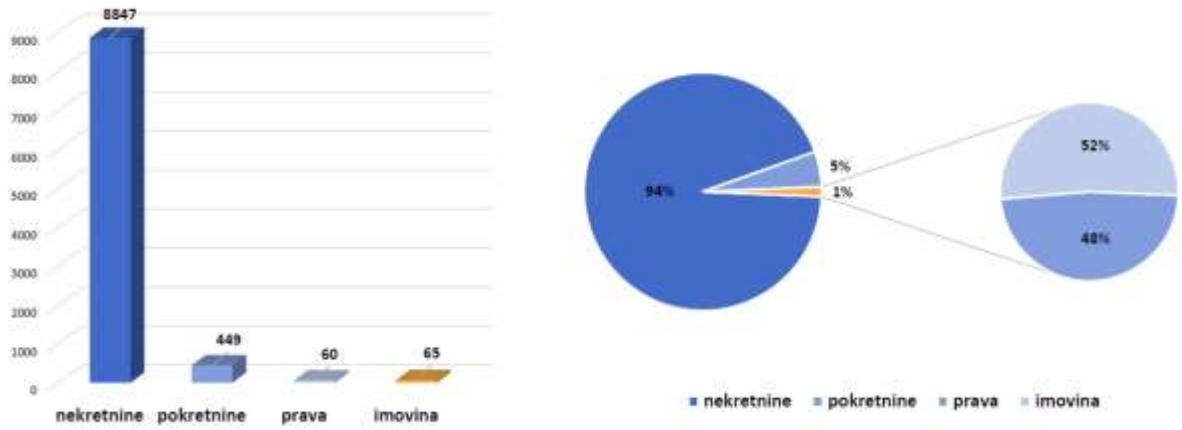


[375] *Jurjević, V., op.cit. u bilj. 372.*
[376] *Ibid.*

Tablica 3 Broj zaprimljenih predmeta po godinama[377]



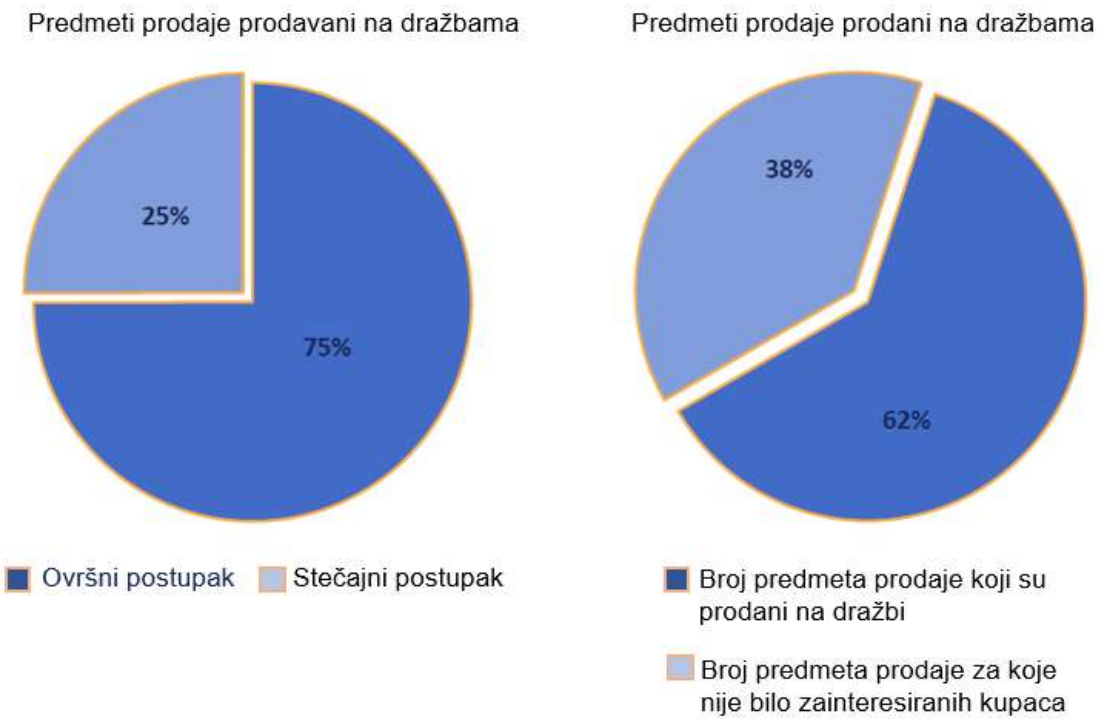
Tablica 4 Vrsta predmeta prodaje[378]



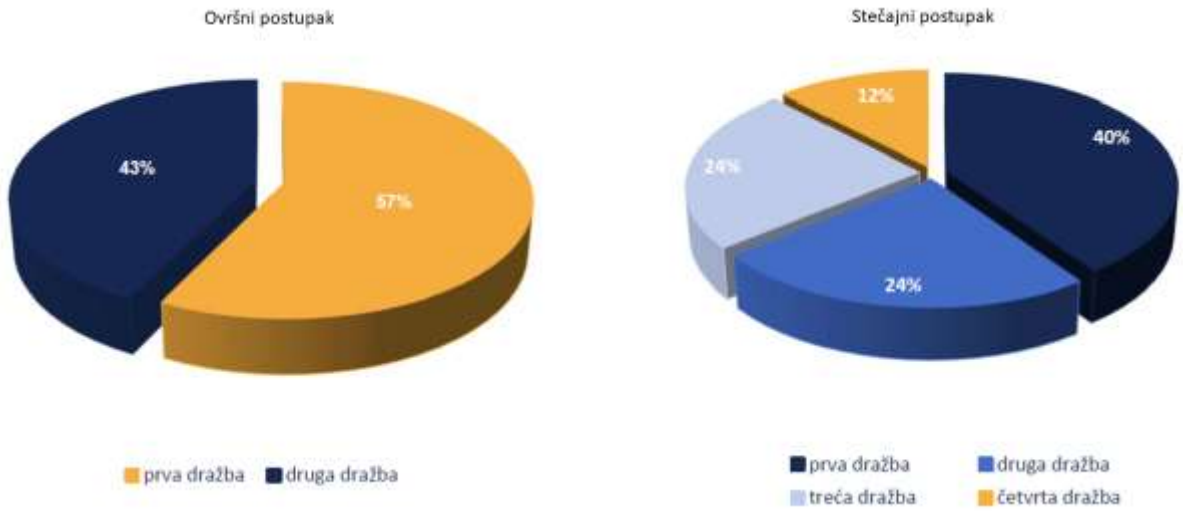
Podaci objavljeni u Očevidniku na dan 31. prosinca 2024.

[377] Jurjević, V., *op.cit.* u bilj. 372.
[378] *Ibid.*

Tablica 5 Statistika predmeta prodaje[379]



Tablica 6 Statistika predmeta prodaje, dražba na kojoj je predmet prodan[380]



[379] Jurjević, V., *op.cit.* u bilj. 372.
[380] *Ibid.*

U široj stručnoj javnosti izneseni su prijedlozi za dodatnu prilagodbu sustava e-Dražbe koji su prepoznati u praksi u vidu skraćivanja trajanja e-Dražbe, oslobođenje od plaćanja jamčevine ovrhovoditelja, odnosno razlučnog vjerovnika, pojednostavnjenje povrata jamčevine, izjava o prijeboju u sustavu e-Dražba i mogućnost uplate jamčevine do kraja nadmetanja.[381]

U odnosu na trajanje dražbe, potrebno je skratiti trajanje e-Dražbe jer ne postoje opravdani razlozi za tako dugo trajanje dražbe, odnosno za trajanje dulje od 80 dana. Ovo tim više što je ranija javna sudska dražba bila dovršena u jednom danu. Pored navedenog, potrebno je pojednostavniti postupak povrata jamčevine onim sudionicima koji u nadmetanju nisu dali niti jednu valjanu ponudu, na način da Agencija takvim uplatiteljima, na njihov zahtjev, izvrši povrat jamčevine bez odluke suda, jer u tim slučajevima nisu ispunjenje pretpostavke propisane odredbama OZ-a da se uplatiteljima zadrži jamčevina. S obzirom na to da je pravodobna uplata jamčevine jedna od pretpostavki za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi, što je zakonodavac izričito propisao važećim čl. 12. st. 1. Pravilnika o prodaji, navedeno je doprinijelo pravnoj sigurnosti te su na taj način izbjegnute situacije da sud odlukama dopušta sudjelovanje na dražbi osobama koju su uplatile jamčevine nakon proteka roka. Propise o davanju jamčevine treba restriktivno tumačiti odnosno ponuditeljem treba smatrati samo onu osobu koja je položila jamčevinu u visini, na način i na račun kako je to određeno u zaključku o prodaji i Pravilniku o prodaji, a sve kako bi se spriječile eventualne zlouporabe u postupku.

Integriranje Republike Hrvatske u višejezičnu platformu u okviru europskog projekta LEILA[382] – pokrenutog na razini Europske unije od strane talijanskog Ministarstva pravosuđa, koja platforma će omogućiti pristup, putem zajedničke web stranice (europski Portal e-Pravosuđe), u različite imenike ili registre o nekretninama za prodaju i ovršnim postupcima u državama članicama (partnerima na projektu), zasigurno će olakšati pronalaženje informacija i omogućiti građanima i tvrtkama sudjelovanje u postupcima elektroničke javne dražbe.

Kada se razmotre odredbe o prenošenju nadležnosti prodaje nekretnine u ovrsi na Agenciju postavlja se pitanje je li proces dejudicijalizacije ovršne prodaje nekretnine putem Agencije provediv i u slučajevima prodaje nekretnine radi civilne diobe? Naime, kod ovršne diobe

[381] Jurjević, V., *op.cit*. u bilj. 371, str. 46.
[382] Dostupno na: https://pilot.eujudicialauctions.eu/, (datum pristupa: 4. veljače 2025.).

zajedničke stvari, ovrhovoditelj i ovršenik imaju izjednačeni položaj, tj. oba imaju pravo sudjelovati u dražbi kao kupci. Ovrha na nekretnini po čl. 84. i čl. 80. OZ-a provodi se radi namirenja novčane tražbine, a u ovrsi diobom stvari, na temelju ovršne isprave zajednička stvar radi njezine diobe se samo prodaje na način propisan OZ-om. S tim u vezi dvojbeno je može li se ovrha diobom zajedničke stvari prodajom provoditi pred Agencijom putem elektroničke javne dražbe. Polazeći od dosadašnje sudske prakse[383] proizlazi da Pravilnik o prodaji ne regulira elektroničku dražbu ovršnom diobom zajedničke stvari, pa bi trebalo ocijeniti da zajedničku stvar radi diobe nije moguće prodati putem elektronske dražbe koju provodi Agencija.

I postupanje Agencije u jednom predmetu radi prodaje zajedničke stvari radi diobe koji je obavljen na mrežnim stranicama pokazuje da je Pravilnikom o prodaji na Agenciju prenesena ovlast prodaje nekretnine u ovrsi radi naplate tražbine, a ne radi prodaje diobom stvari. U navedenom predmetu radi diobe zajedničke stvari prodajom nekretnine koji se provodi kod Agencije u Pozivu za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi[384] navodi se da se radi o postupku radi naplate koju radnju prodaje je Agencija jedino i ovlaštena obaviti, a zapravo se radi o ovršnoj prodaji diobe zajedničke stvari. S obzirom na to da se ne radi o prodaji radi naplate tražbine objavljeni podatci mogu imati negativnu posljedicu po osobu koja je navedena kao ovršenik u postupku. Naime, objavom se indicira da je ovršenik osoba protiv koje se ostvaruje novčana tražbina, iako se u konkretnom slučaju radi o ovrsi radi diobe zajedničke stvari, u kojoj su obje stranke ravnopravne, te obzirom na to da je objavom takvog sadržaja ovršenik prikazan širem krugu ljudi uključujući svoju obitelj, poznanike, kolege na poslu, poslodavcu, i prijateljima da je dužnik prema ovrhovoditelju koji je samo inicirao postupak.

Odredbom čl. 95.a st. 3. OZ-a propisano je da se odredbe o radu sudskog ovršitelja primjenjuju na odgovarajući način i na rad Agencije. Nadalje, prema odredbi čl. 49. st. 1. OZ-a stranka ili sudionik mogu podneskom tražiti od suda da otkloni nepravilnosti koju je sudski ovršitelj učinio u provedbi ovrhe, dok je st. 2. istog članka propisano sud može zaključkom ukinuti nezakonite ili nepravilne radnje sudskog ovršitelja.

[383] Rješenje Županijskog suda u Osijeku, br. Gž Ovr-684/2019, odluka od 4. srpnja 2019., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2019OsGzOvrB684A2, (datum pristupa: 16. prosinca 2024.).

[384] Poziv za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi, br. Klasa: O/110-10/24-01/1278, Ur.br. 07-01-24-7, 7. studenog 2024., ID nadmetanja: 51588, dostupno na: https://ponip.fina.hr/javnaobjavaweb/pretrazivanje/pismena?pp=e201d12e-d065-4f4b-846c-f4bfd7dca2a7#, (datum pristupa: 16. prosinca 2024.).

Da bi se otklonile navedene povrede ovršnom sudu stoji na raspolaganju mogućnost da po službenoj dužnosti ili po prigovoru primjenom odredbi čl. 95.a st. 3. OZ-a u vezi čl. 49. OZ-a, preispita pravilnost provedenih radnji, a u slučaju nepravilnih ili nezakonitih radnji Agencije može zaključkom ukinuti nepravilnu radnju – poziv za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi, s obzirom na to da Agencija u provedbi elektroničke javne dražbe ima položaj sudskog ovršitelja.

Analizirajući odredbe OZ-a kojima je prenesena ovlast prodaje nekretnina u elektroničkoj javnoj dražbi putem Agencije i pravila o obveznom davanju jamčevine prema kojima kao kupci u elektroničkoj javnoj dražbi mogu sudjelovati samo osobe koje su prethodno dale jamčevine, nameće se pitanje jesu li navedene odredbe primjenjive u postupku prodaje nekretnine radi diobe zajedničke stvari, odnosno trebaju li suvlasnici zajedničke nekretnine koja se prodaje, u tom postupku ako žele sudjelovati na dražbi kao kupcu položiti jamčevinu i u kojem roku? U postupku radi ovršne diobe zajedničke stvari, ovrhovoditelj i ovršenik imaju izjednačeni položaj, tj. da isti imaju pravo sudjelovati u dražbi kao kupci, a polazeći od sudske prakse da su neovisno o tomu, tko je ovrhovoditelj ili ovršenik, sve stranke oslobođene od polaganja jamčevine,[385] pa je sporno je li za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi kod prodaje zajedničke stvari nužno da suvlasnici polože jamčevinu.

Upućujuća odredba čl. 273. OZ-a prema kojoj se u ovršnom postupku provođenje ovrhe diobom stvari obavlja po pravilima o prodaji nekretnine u ovrsi radi naplate novčane tražbine, ukazuje da bi prodaju nekretnine bilo dopušteno obaviti prema pravilima OZ-a koja se odnose na ovrhu na nekretninama (čl. 74.-132.i OZ-a).

Polazeći od izričite odredbe čl. 99. st. 1. OZ-a prema kojoj u elektroničkoj javnoj dražbi, kao kupci, mogu sudjelovati samo osobe koje su prethodno dale jamčevinu, a u nedostatku druge odredbe OZ-a koja bi određivala oslobođenje, odnosno djelomično oslobođenje od polaganja jamčevine, valja zaključiti da bi u ovršnom postupku radi diobe zajedničke stvari svi suvlasnici zajedničke stvari ako žele sudjelovati na elektroničkoj javnoj dražbi bili dužni položiti jamčevinu.

Međutim, odredbe Pravilnika o prodaji ne razrađuju posebno situacije u kojima se prodaja nekretnine obavlja radi civilne diobe već je tim odredbama isključivo propisan način prodaje elektroničkom javnom dražbom u ovrsi radi naplate novčane tražbine.

[385] Rješenje Županijskog suda u Zadru, br. Gž-166/2023, odluka od 26. travnja 2024., dostupno na: https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba80e31044&q, (datum pristupa 23. prosinca 2024.).

I u ranije prikazanoj judikaturi zauzet je stav da Pravilnikom o prodaji nije regulirana elektronička dražba ovršnom diobom zajedničke stvari. Uvažavajući intenciju zakonodavca da se prenošenjem nadležnosti ovršne radnje prodaje sa sudova na Agenciju postupak prodaje ubrza i učini transparentnijim, proizlazi da je u slučaju prodaje nekretnine radi diobe predviđen način prodaje elektroničkom javnom dražbom u skladu s odlukom nadležnog suda. Iz navedenog valja zaključiti da bi sud u zaključku o prodaji bio dužan utvrditi način i uvjete prodaje u smislu odredbe čl. 95. st. 1. OZ-a, te uz ostale uvjete prodaje (čl. 98. OZ-a), posebno naznačiti uvjete prodaje u pogledu iznosa osiguranja, rok u kojem mora biti dano, kod koga i kako mora biti dano (čl. 98. st. 1. toč. 8. OZ-a), a prodaju nekretnine obaviti putem Agencije. Uz to valja napomenuti da u slučaju ovrhe radi civilne diobe nekretnine prodajom, stranke imaju isti pravni položaj bez obzira na njihove procesne pozicije, pri čemu je njihova razlika samo formalnopravna ovisno od činjenice koja je od stranaka prva pokrenula ovršni postupak i kako nema klasičnog odnosa vjerovnik – dužnik, na način da postoji određeno potraživanje ovrhovoditelja u odnosu na ovršenika, koje se ostvaruje u ovršnom postupku, već su obje stranke, a kao što je već ranije navedeno, istovremeno i vjerovnik i dužnik, proizlazi da bi sud u zaključku o prodaji bio dužan posebno navesti da su suvlasnici zajedničke stvari čija se nekretnina prodaje na elektroničkoj javnoj dražbi dužni položiti jamčevinu radi mogućnosti prijave za sudjelovanje u nadmetanju. Smatramo da bi radi otklanjanja svake neizvjesnosti, u zaključku o prodaji, sud trebao navedene okolnosti posebno navesti, čime bi i Agencija kod provedbe ovakve prodaje bila upoznata s iznimkom od pravila iz čl. 101. OZ-a prema kojoj kupac ne može biti ovršenik i takvoj stranci kod prijave za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi dozvoliti sudjelovanje ako uplati potreban iznos jamčevine.

3.5.6. Dosuda nakon prodaje nekretnine elektroničkom javnom dražbom

Agencija nakon završetka elektroničke javne dražbe[386] dostavlja sudu obavijest o provedenoj dražbi, prikupljenim ponudama i drugim potrebnim podacima. Završetkom elektroničke javne dražbe završava sudjelovanje Agencije u prodaji nekretnine, što znači da daljnje radnje u postupku obavlja sud, koji nakon primitka obavijesti od Agencije utvrđuje koji je kupac ponudio najveću cijenu i jesu li ispunjene pretpostavke da mu se nekretnina dosudi.

[386] Prema odredbi čl. 103. st. 1. OZ-a 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 mrežnim stranicama Agencije. Prema čl. 103. st. 5. OZ-a[387] smatra se 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 u dražbi.[388] Ove osobe imaju pravo tražiti da im se u sudskoj pisarnici neposredno preda otpravak rješenja.

Navedenim zakonskim rješenjem zakonodavac je očito nastojao osigurati da svima koji imaju pravo na žalbu protiv rješenja o dosudi, žalbeni rok počinje teći od istoga dana. Međutim, smatramo da bi normativno uređenje odredbe čl. 103. st. 5. OZ-a o vremenskom trajanju objave rješenja o dosudi putem e-oglasne ploče trebalo izmijeniti jer se radi o izrazito kratkom roku dostave pogotovo ako se uzme u obzir da se pismeno koje je istaknuto na e-oglasnoj ploči automatski uklanja s mrežne stranice po isteku posljednjeg dana roka za dostavu. Rješenje o dosudi uklonit će se s e-oglasne ploče istekom trećeg dana od dana isticanja na e-oglasnoj ploči suda, što znači da strankama sadržaj tog rješenja više neće biti dostupan u vrijeme dok im teče rok u kojem mogu izjaviti žalbu, već im je sadržaj dostupan samo tijekom tri dana od dana isticanja rješenja na e-oglasnoj ploči suda. Žalbeni rok u trajanju od osam dana u kojem se može izjaviti žalba protiv rješenja o dosudi počinje teći prvi sljedeći dan nakon isteka trećeg dana od dana isticanja rješenja o dosudi na e-oglasnoj ploči suda. Primjerice, ako je rješenje o dosudi istaknuto na e-oglasnoj ploči suda u petak, istekom trećeg dana, dakle istekom ponedjeljka, smatra se da je dostava uredno obavljena svim osobama iz odredbe čl. 103. st. 5. OZ-a, te je ponedjeljak posljednji dan kada te osobe mogu s e-oglasne ploče preuzeti sadržaj rješenja. Od utorka kada im počinje teći rok za žalbu sadržaj rješenja im više neće biti dostupan.

Dakle, rješenje o dosudi uredno je dostavljeno svima kojima se ono po zakonu dostavlja istekom trećeg dana od dana isticanja na e-oglasnoj ploči suda, iako sadržaj pismena niti drugi podatak iz kojeg bi se moglo utvrditi da je ono bilo istaknuto na e-oglasnoj ploči na

[387] Cilj tog pravila nalazimo u tome da se tako unaprijed pokuša spriječiti zlouporaba pravila o dostavi, koja bi mogla utjecati na nastupanje pravomoćnosti rješenja o dosudi, a time i na pravo namirenja ovrhovoditelja i drugih osoba. Tako Crnić, I. „Ovrha na nekretnini radi ostvarenja novčane tražbine", Reforma ovršnog i stečajnog prava, J. Barbić, I. Crnić, V. Buljan, M. Dika, A. Eraković, B. Hrvatin, V. Malenica, J. Matko-Ruždjak, N. Šepić, (ur.) M. Dika, Organizator, Zagreb, 1999, str. 112.

[388] Formulaciju ranije odredbe čl. 99. st. 2. OZ-a 96, (koja sadržajno koincidira s odredbom čl. 104. st. 2. OZ-a, opasku 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. Tako i Dika, M., *op.cit.* u bilj. 7, str. 468.

mrežnim stranicama ne bi bio dostupan, a pri tome poseban problem može predstavljati okolnost ako su u isto vrijeme nedostupni sustav eSpis i vezani javni servisi.[389]

Sve osobe kojima se dostavlja zaključak o prodaji te svi sudionici u dražbi imali bi pravo tražiti da im se u sudskoj pisarnici neposredno preda otpravak rješenja o dosudi kako je to previđeno odredbom čl. 103. st. 5. OZ-a, dok bi pravovremenu žalbu te osobe mogle izjaviti samo ako rok za izjavljivanje žalbe nije istekao.

Polazeći od učinka rješenja o dosudi prema kojem po njegovoj pravomoćnosti prestaje pravo vlasništva nekretnine ovršenika, a imajući u vidu postulate ustavnog prava na pravično suđenje, kako bi se ostvarila učinkovita i kvalitetna pravna zaštita, čini se opravdanim zalagati se za dopunu normativnog uređenja vremenskog trajanja javne objave rješenja o dosudi putem e-oglasne ploče na način da rješenje o dosudi bude javno obavljeno do isteka roka za izjavljivanje žalbe.

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.[390] Radi se o žalbi koja ima suspenzivni karakter što znači da izjavljena žalba odlaže daljnje postupanje suda do pravomoćnosti rješenja o dosudi protiv kojeg je izjavljena.

Pravnim pitanjima koja se odnose na dostavu rješenja o dosudi, nakon održane elektroničke javne dražbe i rokom za izjavljivanje žalbe protiv navedenog rješenja, bavio se VSRH koji je u predmetu broj Revd-3595/2022 dopustio podnošenje revizije zbog sljedećih pravnih pitanja:

1. Računa li se početak računanja roka za izjavljivanje žalbe protiv rješenja o dosudi u konkretnom slučaju, na način kako je to propisano čl. 11. st. 3. OZ-a ili se računa u skladu s uputom o pravnom lijeku u kojoj je izričito naznačeno kako se žalba može izjaviti u roku od 8 dana, a smatra se da je rješenje dostavljeno svim osobama kojima se dostavlja zaključak o

[389] V. obavijest Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije o nedostupnosti sustava eSpis i vezanih javnih servisa od 28. veljače 2025.,: „Uslijed migracije sustava eSpis na Centar dijeljenih usluga (CDU), eSpis će biti nedostupan od petka, 28. veljače 2025. u 12 sati do ponedjeljka, 3. ožujka 2025. u 7 sati. Vezani javni servisi: e-Komunikacija, e-Ovrhe, e-Uvjerenje da se ne vodi kazneni/prekršajni postupak, Očevidnik osoba lišenih roditeljske skrbi, Provjera vjerodostojnosti, će biti nedostupni od petka, 28. veljače 2025. u 12 sati do utorka, 4. ožujka 2025. u 15 sati. Aplikacije poput e-Predmeta i e-Oglasne ploče bit će u tom periodu dostupne korisnicima, no neće se ažurirati. Migracija sustava eSpisa na Centar dijeljenih usluga (CDU) provodi se u okviru Nacionalnog plana oporavka i otpornosti (NPOO) u sklopu projekta C2.5. R1-I1 Unapređenje sustava za upravljanje sudskim predmetima (eSpis). Zahvaljujemo korisnicima na razumijevanju.“, dostupno na: https://sudovi.hr/hr/priopcenja/obavijest-o-nedostupnosti-sustava-espis-i-vezanih-javnih-servisa, (datum pristupa: 4. ožujka 2025.).

[390] Čl. 105. OZ-a.

prodaji te svim sudionicima u dražbi istekom trećeg dana od dana njegova isticanja na e-oglasnoj ploči suda, sukladno čl. 103. st. 5. OZ-a?,
2. Smije li se činjenica nepravovremenosti žalbe ovršenika izvan zakonskog roka zbog postupanja sukladno uputi o pravnom lijeku suda, tumačiti na štetu ovršenika ili u njegovu korist?
3. Kada je obavljena dostava rješenja o dosudi, istekom trećeg dana od dana njegova isticanja na e-oglasnoj ploči suda, sukladno čl. 103. st. 5. OZ-a ili preuzimanjem pismena u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava odnosno na drugi odgovarajući način, primjenom pravila o dostavi u parničnom postupku?

U odluci VSRH broj Rev 497/2023 odgovoreno je na drugo u reviziji naznačeno pitanje, ono kojim se problematizira pravovremenost žalbe s obzirom na pogrešnu uputu suda o početku tijeka roka za njeno podnošenje i ukazano na pravno shvaćanje koje je taj sud izrazio u više svojih odluka (primjerice u odlukama Rev-57/1999-2 od 28. travnja 1999., Revt 155/2014-2 od 17. lipnja 2015. i Rev 3442/1818-2 od 10. prosinca 2019.), a USRH u Odluci U-III-3071/2006 od 18. ožujka 2009., prema kojemu pogrešna uputa o roku za žalbu ne može ići na štetu stranke. Odgovor na njih je da kod računanja početka tijeka osmodnevnoga roka za izjavljivanje žalbe protiv rješenja o dosudi valja voditi računa o tome da on teče od dostave toga rješenja, ali da se taj dan ne utvrđuje prema općim pravilima o dostavi iz čl. 8. OZ-a, već valja uzeti da je rješenje o dosudi dostavljeno istekom trećega dana od dana njegova isticanja na e-oglasnoj ploči suda.[391]

Prema izloženom valja zaključiti da u slučaju kada bi prvostupanjski sud unatoč ovakvoj odredbi pisano rješenje o dosudi istovremeno otpremio ovršeniku putem pošte, te u uputi o pravnom lijeku naznači da se žalba podnosi u tri primjerka u roku od 8 dana od dana dostave prijepisa rješenja, tada prvostupanjski sud ne može rok za žalbu računati kako je to propisano u čl. 103. st. 5. OZ-a, već od dana kada je ovršenik primio rješenje o dosudi putem pošte. Drugačije tumačenje navedene odredbe išlo bi na štetu ovršenika. Dostavom rješenja o dosudi putem pošte i uputom o pravnom lijeku ovršenik bi mogao biti doveden u zabludu, jer bi se upravo iz dane upute moglo zaključiti da mu rok za žalbu teče od dana dostave prijepisa rješenja.

[391] Pregled dopuštenih pitanja i odluka po dopuštenim revizijama od 1. rujna 2019. i dalje, (s nomenklaturom i zakonskim člancima), VSRH, (dalje: Pregled VSRH), dostupno na: https://www.vsrh.hr/EasyEdit/UserFiles/pravna-shvacanja-dopustene-revizije/pravna-shvacanja-povodom-dopustenih-revizija-ver-&9-15-11-24.pdf, str. 889., (datum pristupa: 23. prosinca 2024).

U odnosu na pitanje koje se pojavilo u stručnoj javnosti, je li dopuštena žalba protiv rješenja o dosudi osobe koja je uplatila jamčevinu za sudjelovale u elektroničkoj javnoj dražbi kod Agencije, a nije dala niti jednu valjanu ponudu na dražbi, ili se radi o nedopuštenoj žalbi,[392] smatramo da bi odgovor na postavljeno pitanje trebalo tražiti u odredbi čl. 105. st. 1. i 3. OZ-a prema kojoj samo stranke i osobe koje su sudjelovale na dražbi kao ponuditelji imaju pravo na žalbu protiv rješenja o dosudi. Stoga bi žalbu koju je protiv rješenja o dosudi podnijela osoba koja je uplatila osiguranje za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi, ali nije dala niti jednu valjanu ponudu trebalo odbaciti kao nedopuštenu.[393]

Rješenje o dosudi nekretnine kupcu objavljuje se na e-oglasnoj ploči suda čim se donese, dok se na mrežnim stranicama Agencije objavljuje tek nakon pravomoćnosti. Navedeno je propisano odredbom čl. 7. st. 2. Pravilnika o prodaji. 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.

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.[394] Kad je riječ o rok za uplatu kupovnine kupcu koji je ponudio nižu cijenu i kojem je nekretnina dosuđena jer kupac koji je ponudio višu cijenu nije uplatio kupovninu, trebalo bi uzeti da taj rok teče od pravomoćnosti rješenja kojim je najprije oglašena nevažećom dosuda kupcu koji je ponudio višu cijenu (*arg*. čl. 103. st. 6. OZ-a).

[392] Pravno pitanje postavljeno na X. savjetovanju Dani hrvatskog i insolvencijskog i ovršnog prava, *Ius info*, događaji, 23. i 24. siječnja 2025., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/dogadaji/pregled/260, (datum pristupa: 17. veljače 2025.).
[393] V. rješenje VTSRH br. Pž-4950/2006, odluka od 24. listopada 2006., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/VTSRH201G2006SPzB4950A066, (datum pristupa: 17. veljače 2025.).
[394] Mihelčić, G., *op.cit.* u bilj. 66, 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.[395]

Pravnom prirodom roka za uplatu kupovnine bavila se i judikatira. Tako je u odluci Županijskog suda u Zagrebu[396] zauzeto shvaćanje da rok za uplatu kupovnine nije prekluzivan i da je sud ovlašten produljiti rok uplate određen zaključkom o prodaji, ali samo unutar maksimalnog zakonskog roka koji je određen odredbom čl. 98. st. 2. OZ-a prema kojoj rok za uplatu ne može biti duži od tri mjeseca. Izneseno shvaćanje prihvatio je i Županijski sud u Bjelovaru[397] koji je u predmetu u kojem je odbijen prijedlog kupca za produljenje roka za uplatu kupovnine istaknuo da je u ovršnom postupku dan završetka elektoničke javne dražbe, dan prodaje nekretnine ako su ponude ponuditelja bile valjane i ako sud prihvati najvišu danu ponudu. Stoga se prema stavu toga suda u postupku ovrhe na nekretnini, rok za uplatu kupovine može produljiti na prijedlog kupca iz opravdanih razloga, ali samo u granicama zakonskom određenog roka od 3 mjeseca od dana prodaje. Suprotno shvaćanje izneseno je u judikaturi specijaliziranih sudova. Štoviše, na sjednici Odjela trgovačkih i ostalih sporova VTSRH održanoj 23. ožujka 2023. zauzeto je pravno shvaćanje da se rok u kojemu je kupac dužan položiti kupovninu određen zaključkom o prodaji nekretnine ne može produljiti.[398]

Kupac kojem bude dosuđena nekretnina dužan je kupovninu uplati na poseban račun[399] Agencije koji je otvoren za tu namjenu,[400] da bi se zaštitila ta sredstva jer novčana sredstva položena kod Agencije na posebnim računima ne mogu biti predmetom ovrhe.[401]

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

[395] Čl. 98. st. 2. OZ-a. U postupcima pokrenutim do 1. rujna 2014. rok za uplatu kupovnine ne može biti duži od 6 mjeseci.
[396] Rješenje Županijskog suda u Zagrebu, br. Gž Ovr-259/2024, odluka od 16. veljače 2024., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2024ZgGzOvrB259A2 (datum pristupa 23. prosinca 2024.).
[397] Rješenje Županijskog suda u Bjelovaru, br. Gž Ovr-282/2024, rješenje od 3. veljače 2025., interna baza sudske prakse SupraNova(RH).
[398] Izvod iz zapisnika sa sjednice Odjela trgovačkih i ostalih sporova VTSRH, održane 23. ožujka 2023., dostupno na: https://sudovi.hr/sites/default/files/dokumenti/2023-04/Sjednica%%%%20Odjela%20od%2023.3.2023.pdf, (datum pristupa: 23. prosinca 2024.).
[399] Čl. 132.c st. 1. OZ-a, propisano je 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.
[400] Prema čl. 27. st. 4. Pravilnika o prodaji uplaćena kupovnina ostaje na posebnom računu Agencije otvorenom za tu namjenu do primitka naloga nadležnog tijela za postupanje s novčanim sredstvima uplaćenim na ime kupovnine.
[401] Čl. 132.c st. 4. OZ-a.

roka za uplatu. Agencija je dužna obavijestiti sud o uplaćenoj kupovnini odnosno o okolnosti da kupovnina nije uplaćena u za to određenom roku.

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. 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 oglasiti nevažećom dosudu kupcu koji je ponudio višu cijenu.

Analizirajući judikaturu specijaliziranih sudova uočeno je da prvostupanjski sudovi u određenim slučajevima, nisu primjenjivali pravilo iz čl. 103. st. 6. OZ-a i dosuđivali nekretnine idućem najpovoljnijem kupcu, već su zbog zlouporabe prava na dražbovanje oglašavali dražbe nevažećima. Zloupotrebe prava na dražbovanje ogledale su se u tome da je na dražbi kao ponuditelj sudjelovala fizička osoba koja je zastupnik po zakonu ili osnivač u više društva koja su također sudjelovala kao ponuditelji u istoj dražbi. Pri tome se događalo da je jedna osoba ponudila valjanu ponudu, nakon čega više nije davala ponude, dok su osobe povezane s njom davale, nakon nje, čak i do 150 valjanih ponuda kojima su podizale cijenu nekretnine. Nakon što je sud rješenjem dosudio nekretninu najpovoljnijem ponuditelju, koji potom nije položio kupovninu, sud je rješenjem oglašavao nevažećom dosudu kupcu koji je ponudio višu cijenu te je nekretninu dosudio sljedećom ponuditelju, koji je povezana osoba s prethodnim ponuditeljem, a koji također nije uplatio kupovninu, a što je dovelo do toga da je nekretnina na kraju dosuđena kupcu koji je dao najnižu valjanu ponudu na dražbi i to ponudu koja je bila neznatna u odnosu na utvrđenu vrijednost nekretnine, koja je ujedno bila i početna cijena.

U opisanoj situaciji VTSRH [402] je prihvatio shvaćanje prvostupanjskog suda da se radilo o zlouporabi prava na dražbovanje te je ocijenio da je opisano „raspolaganje stranaka u suprotnosti je s prisilnim propisima i pravilima javnog morala (čl. 3. st. 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

[402] Rješenje VTSRH, br. Pž-1995/2019, odluka od 2. travnja 2019., dostupno na: interna baza sudske prakse SupraNova (RH).

ponuđača koji su uredno uplatili jamčevinu, bez namjere kupnje po višoj cijeni i time omogućili prodaju nekretnine po bitno povoljnijoj cijeni.“

Nadaje, VTSRH [403]je u odluci, kojom je potvrdio odluku prvostupanjskog suda koji je utvrdio nezakonitost prilikom provođenja dražbe, odnosno, zloupotrebu prava na dražbovanje jer je ocijenio da je do stjecanja nekretnine došlo suprotno pravilima javnog morala zbog čega je primjenom odredbe čl. 103. st. 6. OZ-a oglasio nevažećom i dosudu dužnikove nekretnine i prvu elektroničku javnu dražbu te odredio da će po pravomoćnosti rješenja stečajni upravitelj ponovno podnijeti Agenciji zahtjev za prodaju dužnikove nekretnine, jer su ponuditelji imali cilj da kontinuiranim dizanjem cijene na samom početku dražbe dosegnuti iznos ponude iznad kojeg će onemogućiti bilo kojeg drugog ponuditelja da daje ponudu jer bi ona bila krajnje nerealno visoka i tržišno nesrazmjerna, pri čemu je očito da je dvoje ponuditelja, već unaprijed znalo da neće izvršiti uplatu po ponuđenim cijenama s isključivom namjerom da onemoguće sve druge ponuditelje da steknu nekretninu po uobičajenoj tržišnoj vrijednosti, a s ciljem da trećem ponuditelju omoguće da stekne upravo tu nekretninu ispod procijenjene vrijednosti, odnosno ispod tržišne vrijednosti koju bi ta nekretnina ostvarila u elektroničkoj dražbi da nije bilo zlouporabe procesnih prava od strane navedenih ponuditelja, prihvatio utvrđenje prvostupanjskog suda da dvoje ponuditelja koji su dali ukupno 54 ponude nije imalo stvarnu namjeru kupnje nekretnine što potvrđuje činjenica da su odmah nakon dosude nekretnine, odustali od kupnje te da je njihova namjera bila da treći ponuditelj kupi nekretninu za što nižu cijenu nakon što oni odustanu od kupnje. Pravilnost zaključka prvostupanjskog suda da se radi o raspolaganjima stranaka koja su u suprotnosti s pravilima javnog morala i da zloporaba prava postoji kad god se prava koriste suprotno cilju zbog kojeg su utvrđena proizlazila je iz utvrđenih činjenica u odnosu na istaknute ponude i provedene dražbene korake navedenih ponuditelja, koji su nedvojbeno bili međusobno povezani, organizirani i elektronički obučeni za dražbu.

Navedene zlouporabe prava na dražbovanje ponuditelja koji sudjeluju u elektroničkoj javnoj dražbi bez stvarne namjere za kupnju nekretnine, osobito su zapažene u stečajnim postupcima, kod prodaje nekretnina stečajnog dužnika putem Agencije, koja prodaja se obavlja prema pravilima OZ-a o prodaji nekretnina u ovršnim postupcima.

[403] Rješenje VTSRH, br. Pž-1332/2023, odluka od 4. travnja 2023., dostupno na: interna baza sudske prakse SupraNova (RH).

Judikatura se bavila i pitanjem može li se ili ne može povući ponuda dana sudjelovanjem na elektroničkoj javnoj dražbi. Tako je u odluci VTSRH-a[404] izraženo shvaćanje da se ponuda dana sudjelovanjem na javnoj dražbi ne može se povući. Ponuda je dana, evidentirana kao valjana i samim time proizvodi pravne učinke, te je pogrešno pozivanje na odredbu čl. 257. ZOO-a i to zato što je riječ o stavljanju ponuda na javnoj dražbi tijekom prodaje nekretnina u ovršnom postupku, kada kupac stječe pravo vlasništva dosudom nekretnine odlukom suda (čl. 108. OZ-a), a nije riječ o sklapanju ugovora o kupoprodaji suglasnošću volja ugovornih strana koja se manifestira prihvatom ponude. Uostalom i sadržaj te zakonske odredbe ne govori u prilog tome da ponuditelj na javnoj dražbi može isključiti svoju obvezu da održi ponudu, i to naknadno nakon što je njegova ponuda prihvaćena kao valjana ponuda.

Zbog odustajanja od plaćanja kupovine, dolazi do nastupanja pravnih posljedica iz odredbe čl. 106. st. 3. OZ-a koje se sastoje u zadržavanju jamčevine radi namirenja troškova nove prodaje i naknade razlike između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji.

Prema shvaćanju VTSRH u slučaju kada ponuditelji čija je ponuda prihvaćena kod Agencije kao valjana, ne uplate razliku kupovnine u roku, ne dolazi do primjene čl. 99. st. 4. OZ-a, kojom je propisano da će ponuditeljima čija ponuda nije prihvaćena Agencija vratiti jamčevinu na temelju naloga suda za prijenos novčanih sredstava, nego se iz zadržane jamčevine namiruju troškovi nove prodaje i naknadu razlike između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji (čl. 106. st. 2. i 3. OZ-a). Niti prigovori da je nadmetanjem postignuta nerealna cijena nekretnine (65% viša od procijenjene), ne mogu utjecati na valjanost provedene javne dražbe. Cilj svake dražbe je postići što višu cijenu za nekretninu koja se prodaje, a ponuditelji sudjelovanjem na dražbi sami prosuđuju mogu li platiti cijenu koju nude.[405]

Pravilo iz čl. 103. st. 6. OZ-a 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. U teoriji se ukazuje da je kupac dužan položiti kupovninu u roku određenom u zaključku o prodaji. Treba uzeti da se prodaja *ex lege* raskida s učinkom *ex tunc* ako kupovnina ne bude položena u tom roku. Na takav zaključak upućuje odredba prema kojoj je

[404] Rješenje VTSRH, br. Pž-867/2024, odluka od 27. veljače 2024., dostupno na: interna baza sudske prakse SupraNova (RH).
[405] Rješenje VTSRH, br. Pž-867/2024, *op. cit.* u bilj. 404.

sud dužan rješenjem prodaju oglasiti nevažećom i odrediti novu prodaju ako kupac u određenom roku ne položi kupovninu.[406]

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

U slučaju kada kupac radi plaćanja kupovnine treba uzeti kredit, sud će, sukladno odredi čl. 109. st. 1. OZ-a, na prijedlog kupca, već u rješenju o dosudi odrediti da će se, nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi te pošto kupovnina 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.

Držimo da pravila o prodaji nekretnine putem kredita, odnosno plaćanja kupovnine kreditom u praksi nisu zaživjela u dovoljnoj mjeri odnosno uvođenjem prodaje nekretnina elektroničkom javnom dražbom, prodaja putem kredita u potpunosti je izostala. Razloge treba tražiti u novom načinu prodaje jer 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 neizvjesnost hoće li, i kada

[406] Dika, Mihajlo, Ovrha radi naplate novčane tražbine, Nekretnine kao objekti imovinskih prava- nekretnine u vlasništvu države, županija, gradova i općina, bračna stečevina, posredovanje u prometu nekretnina, nadstojnički stanovi, knjižni prednik, nekretnine u ovršnom i stečajnom postupku, Jeličić, O.; Josipović, T.; Jug, J.; Kontec, D.; Marković, N.; Sučević, M.; Trzun, J., *Narodne novine*, Zagreb, 2006., str. 203.

rješenje o dosudi nekretnine postati pravomoćno. Pored toga, propisivanje uvjeta prodaje u smislu obvezne uplate jamčevine radi sudjelovanja u elektroničkoj javnoj dražbi negativno je utjecala na interes za kupnju nekretnine putem kredita.

Porast cijena nekretnina na tržištu ima za posljedicu povećanje iznosa jamčevine koji je potrebno položiti za sudjelovanje na dražbi. Kada se uzme u obzir da je za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi potrebno položiti jamčevinu koja iznosi 10% procijenjene vrijednosti nekretnine, a koji iznos potencijalni kupac ne može podmiriti kreditom, kupnja nekretnine putem kredita na elektroničkoj javnoj dražbi gotovo da ne postoji. Prodaja na elektroničkoj javnoj dražbi postala je dostupna kupcima veće platežne moći.

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. OZ-a.

Pored predaje u posjed [407] i prijenosa prava vlasništva sud u zaključku o predaji nalaže 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 predložiti sudu da u istom ovršnom postupku odrediti brisanje tih prava i tereta. Ako to više ne bi bilo moguće kupac može podnošenjem tužbe tražiti njihovo brisanje. [408]

Pravnim pitanjima predstavlja li zabilježba spora, u smislu čl. 108. OZ-a, pravo i teret na nekretnini koji prestaje njezinom prodajom na javnoj dražbi bavio se VSRH koji je u rješenju Revd-3605/23-2 od 4. siječnja 2024. dopustio podnošenje revizije protiv drugostupanjskog rješenja u odnosu na sljedeće pravno pitanje: „Predstavlja li zabilježba spora, u smislu čl. 108. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj 112/12 do 73/17; dalje: OZ), pravo i teret na nekretnini koji prestaje njezinom prodajom na javnoj dražbi (u stečajnom ili ovršnom postupku) i treba li sud rješenjem o dosudi u smislu čl. 128. OZ-a odrediti brisanje svih zabilježbi sporova ako su one u zemljišnoj knjizi za predmetnu nekretninu po prvenstvenom redu upisane nakon razlučnog (založnog) prava koje je realizirano tom prodajom i nakon zabilježbe ovrhe i stečaja te derogira li odredba čl. 89. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama

[407] Čl. 127. st. 1. OZ-a propisano je 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.
[408] Riječ je o brisovnoj tužbi iz čl. 150. ZZK-a.

(„Narodne novine“, broj 63/19; dalje: ZKK) o zabilježbi dosude odredbu o zabilježbi spora iz čl. 81. st. 2. ZZK?“.

Revizijski sud je u odgovoru na postavljeno pravno pitanje zauzeo shvaćanje prema kojem će u rješenju o dosudi nekretnine sud odrediti da se nakon pravomoćnosti tog rješenja i nakon što kupac položi kupovninu u zemljišnoj knjizi briše zabilježba spora na toj nekretnini i to bez obzira kada je zabilježba spora dopuštena.[409]

Jedno od značajnijih pravila koja se odnose na prava kupca je i pravilo o zaštiti prava kupca iz čl. 110. OZ-a 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.

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.[410] 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).[411]

Unatoč tome što OZ u čl. 95. više ne propisuje, taksativno, kome se sve dostavlja zaključak o prodaji, OZ 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.

---

[409] Rješenje VSRH, br. Rev-1435/2024, odluka od 21. studenog 2024., dostupno na: https://odluke.sudovi.hr/Document/View?id=f0c22e3b-d47f-4cfc-827c-cbaa6a462296&q=Revd-3605%2f2023-2, (datum pristupa 26. veljače 2025.).

[410] Čl. 96. st. 1. OZ-a.

[411] 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., dostupno na: https://hrcak.srce.hr/53532, (datum pristupa: 10. ožujka 2025.).

U svezi s tim dvojbeno je hoće li ovlaštenik prava prvokupa koji je upoznat s prisilnom prodajom nekretnine u skladu s čl. 92. OZ-a, time ujedno i posebno pozvan, ostvarivati svoje pravo u postupku prisilne prodaje u skladu s čl. 452. st. 2. ZOO-a ili neće. 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 propustio propisati kome se dostavlja zaključak o prodaji jer i odredba čl. 103. st. 5. OZ-a i odredba čl. 105. st. 2. OZ-a koje se odnose na dostavu rješenja o dosudi, propisuje obvezu suda da to rješenje dostavi svim osobama kojim se dostavlja zaključak o prodaji.

3.5.7. 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.[412]

S obzirom na to da se u st. 6. čl. 97. OZ-a koristi sintagma do prodaje nekretnine na javnoj dražbi, a da je u čl. 97. st. 1. OZ-a propisano da se prodaja nekretnine obavlja elektroničkom javnom dražbom, trebalo bi uzeti da se stranke i ostali sudionici o prodaji neposredno pogodbom mogu sporazumjeti do početka nadmetanja u elektroničkoj javnoj dražbi.

Prodaja neposrednom pogodbom kao jedan od načina prodaje nije zaživjela 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 da će ovršenik dati svoju suglasnost za prodaju neposrednom pogodbom u tijeku ovršnog postupka, ako ju 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.

Prodaja nekretnine neposrednom ponudom ima svoju primjenu u praksi kod prodaje nekretnine u suvlasništvu stranaka koja se provodi radi civilne diobe. U tom postupku koji se provodi prema odredbi čl. 273. OZ-a, propisano je da će se prodaja zajedničke stvari, ako ju

[412] Čl. 97. st. 6. OZ-a.

na temelju ovršne isprave treba prodati radi njezine diobe, obaviti na način propisan ovim Zakonom za ovrhu na pokretnoj stvari ili nepokretnoj stvari, osim ako se strane o pojedinim pitanjima drugačije ne sporazumiju. Iz navedenog proizlazi da se stranke mogu sporazumjeti o pojedinim pitanjima, primjerice o načinu prodaje neposrednom pogodbom, cijeni po kojoj će se unovčiti zajednička stvar, o krajnjem roku do kojeg do kojeg će se nekretnina nuditi, o roku za uplatu prodajne cijene, o roku za ispražnjenje i predaju nekretnine u posjedu kupcu, itd. Stoga će stranke u postupcima diobe suvlasništva biti zainteresirane da se stvar unovči na njima najpovoljniji način, a postignuti iznos kupovnine podjeli razmjerno suvlasništvu na nekretnini.

Kako se u ovrsi diobom stvari, na temelju ovršne isprave, zajednička stvar radi njezine diobe samo prodaje na način propisan, kao za ovrhu na nekretnini, osim, ako se stranke o pojedinim pitanjima drugačije ne sporazumiju[413] slijedi da se stranke mogu sporazumjeti da na drugi način prodaju zajedničku stvar (primjerice isplatom). Ovo stoga, jer se prema odredbi čl. 21. st. 2. OZ-a na materijalno pravne pretpostavke i posljedice provedbe ovršnog postupka i postupka osiguranja na odgovarajući način primjenjuju odredbe zakona kojima se uređuju stvarna prava, odnosno obvezni odnosi.

U slučaju prodaje nekretnine neposrednom pogodbom, sud bi trebao utvrditi prije donošenja rješenja o dosudi jesu li ispunjeni svi uvjeti za pravovaljanost prodaje prvenstveno postoji li jasan sporazum propisan čl. 97. st. 6. OZ-a koji je potreban za prodaju. Sudska praksa izjasnila se da nisu ispunjeni uvjeti iz čl. 92. st. 4. OZ-a 08 kada je izostao sporazum stranaka u svezi s cijenom po kojoj se nekretnina može prodati neposrednom pogodbom. U odluci drugostupanjskog suda kojom je ukinuto rješenje o dosudi doneseno u prodaji neposrednom pogodbom ukazano je prvostupanjskom sudu o potrebi zakazivanja ročišta na koje će pozvati sve stranke da se očituju u svezi načina prodaje, a ako stranke pristanu da se nekretnina proda neposrednom pogodom, na zapisnik će konstatirati njihov sporazum, kao i sve bitne elemente tog sporazuma.[414]

Obvezna pismena forma ugovora o prodaji neposrednom pogodbom propisana je odredbom čl. 97. st. 7. OZ-a. 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 se sudionici sporazuma mogu sporazumjeti da se nekretnina prodaje putem javnog bilježnika,

[413] Čl. 271. OZ-a u svezi s čl.273. OZ-a.
[414] Rješenje Županijskog suda u Slavonskom Brodu, br. Gž Ovr-577/2021, odluka od 6. lipnja 2022., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2021SbGzOvrB577A2, (datum pristupa: 27. prosinca 2024.).

osobe ovlaštene za promet nekretninama ili na drugi način. Potpisi osoba koje sklapaju ugovor moraju biti javnobilježnički ovjerovljeni.

Da bi ugovor o prodaji neposrednom pogodbom proizvodio pravne učinke sud ga mora prihvatiti rješenjem o dosudi, a prema odredbi čl. 97. st. 8. OZ-a ti učinci nastupaju od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi. Navedeno znači da bi sud prije donošenja rješenja o dosudi trebao ocijeniti je li udovoljeno uvjetima prodaje. Smatramo da sud u slučaju kada bi utvrdio da se radi o nedopuštenim raspolaganjima u smislu odredbe čl. 3. st. 3. ZPP-a, ne bi smio uvažiti takav sporazum.

3.5.8. Dosuda nakon prodaje nekretnine 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 pogodbe. Rješenje o dosudi objavljuje se na sudskoj oglasnoj ploči i dostavlja svim osobama kojima se dostavlja zaključak o prodaji te nekretnine kupcu.[415] 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.

Pravomoćnost rješenja o dosudi, nije pretpostavka za provođenje zabilježbe na temelju odredbe iz čl. 96. st. 1. ZZK-a. Posebni propis iz odredbe čl. 96. st. 1. ZZK-a ovlašćuje sud da po službenoj dužnosti naredi zabilježbu nekretnine u zemljišnoj knjizi nakon donošenja rješenja o dosudi, a ne tek nakon što to rješenje postane pravomoćno.

3.5.9. 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.[416] U literaturi se ukazuje da izraz „vjerovnik“ koji je OZ u tom članku upotrijebio nije potpuno adekvatan jer se iz prodaje cijene ne namiruju samo materijalnopravni vjerovnici ovršenika, već i osobe čija prava na nekretnini prestaju

[415] Čl. 104. OZ-a.
[416] Čl. 111. OZ-a.

danom pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine, a u slučaju prodaje nekretnine radi civilne diobe i suvlasnici nekretnine.[417]

Da bi se radnja namirenja uspješno provela potrebno je utvrditi sve osobe koje polažu pravo na namirenje, te utvrditi kriterije i redoslijed 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.[418]

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

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.[419]

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 se na odgovarajući se način primjenjuje i na namirenje podzaložnih prava (nadhipoteka) i drugih prava koja su teret prava koja se namiruju.[420]

Vjerovnici iz odredbe čl. 114. st. 1. OZ-a 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 tako uspostavljenom prednosnom redu.[421]

[417] Stuhne, Z., *op.cit*. u bilj. 201, str. 218.
[418] Čl. 112. OZ-a.
[419] Čl. 113. st. 2. OZ-a.
[420] Čl. 114. st. 1. i 2. OZ-a.
[421] Čl. 114. st. 3. OZ-a.

Kada se govori o namirenju vjerovnika po redu stjecanja založnog prava valja ukazati da je odredbom čl. 299. ZVDSP-a propisano da se založno pravo ne može odvojiti od zaloga koji opterećuje, pa tko na bilo kojem pravnom temelju stekne zalog, stekao ga je opterećenog založnim pravom, ako zakonom nije drukčije određeno. Nadalje, odredbom čl. 302. st. 2. i 3. ZVDSP-a propisano je da ako je zalog opterećen s više založnih prava, prednost pri namirivanju ima ona tražbina koja je ispred ostalih u prvenstvenom redu, s tim da se mjesto u prvenstvenom redu određuje prema trenutku nastanka založnog prava, ako zakonom nije drugačije određeno. Konačno, odredbom čl. 50. st. 1. ZZK-a propisano je da se prvenstveni red upisa u zemljišnu knjigu utvrđuje prema času u kojem je zemljišno-knjižnom sudu stigao prijedlog za upis, odnosno odluka drugog suda ili tijela kojom se određuje upis.

Troškovi i kamate za posljednje tri godine do donošenja rješenja o dosudi nekretnine kupcu, određeni ovršnom ispravom, namiruju se po istom redoslijedu kao i glavna tražbina. Troškovi ovršnoga postupka, osim troškova koji se prvenstveno namiruju (čl. 113. st. 1. toč. 1.), namiruju se po istom redoslijedu kao i glavna tražbina. Poslije namirenja tražbina iz st. 1. ovoga članka namiruju se tražbine navedene u čl. 113. st. 1. toč. 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 redoslijedu kao i glavna tražbina.[422]

OZ u odredbi čl. 116. 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. S time u svezi valja istaknuti da u slučaju namirenja više potraživanja koja imaju isti red namirenja, a iznos koji je dobiven nije dovoljan za potpuno namirenje potrebno je provesti razmjerno namirenje takvih tražbina prema veličini njihovih iznosa.

Tablica 7. Izračun razmjernog namirenja tražbina istog isplatnog reda

Primjerice ako uzmemo da iznos koji je dobiven unovčenjem iznosi 12.000,00 eura, a da jedno potraživanje iznosi 10,000,00 eura, a drugo potraživanje da iznosi 5.000,00 eura, tada se razmjerno namirenje tražbina istog isplatnog reda vrši na slijedeći način:

[422] Čl. 114. st. 5. i 6. OZ-a.

12.000,00 eura/15.000,00 eura = 0,80 * 100 iznosi 80 %
10.000,00 eura *80 % = 8.000,00 eura
5.000,00 eura *80 % = 4.000,00 eura

Iz iznosa dobivenog unovčenjem od 12.000,00 eura razmjernim namirenjem jedno bi potraživanje bilo namireno u dijelu za iznos od 8.000,00 eura, a drugo potraživanje bi bilo namireno u dijelu za iznos od 4.000,00 eura.

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 čl. 114. OZ-a). 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).

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

b) drugi isplatni red čine porezi te druge pristojbe dospjele za posljednju godinu koje terete prodanu nekretninu (čl. 113. st. 2. OZ-a) 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), 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. 114. st. 6. OZ-a),

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), b) podzaložna prava (nadhipoteka) i druga prava koja su teret prava koja se namiruju (čl. 114. st. 2. OZ-a), zatim se po istom redoslijedu 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), te d) troškovi ovršnog postupka koji se nisu prvenstveno namirili s osnova sudskih pristojbi i plaćenih predujmova (čl. 114. st. 5. OZ-a),

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),

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 čl. 114. st. 4. OZ-a.

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

Vezano za primjenu odredbe čl. 114. st. 4. OZ-a u judikaturi se pojavila dvojba oko namirenja tražbina založnih vjerovnika kao i namirenja troškova ovršnog postupka koji se ne namiruju prema odredbi čl. 113. st. 1. toč.1. OZ-a.

Namirenje troškova ovršnog postupka koji se ne namiruju privilegirano, već sukladno čl. 114. OZ-a izaziva dvojbe u sudskoj praksi. S jedne strane u odlukama pojedinih drugostupanjskih sudova zauzeto je shvaćanje da se iz kupovnine ne mogu namirivati troškovi ovršnog postupka za koje ne postoji ovršna isprava, dok je s druge strane u odlukama pojedinih drugostupanjskih sudova izraženo suprotno shvaćanje prema kojem se ti troškovi mogu namirivati iz kupovnine iako se ne temelje na ovršnoj ispravi.

Tako je u odluci drugostupanjskog suda kojom je ukinuo rješenje o namirenju istaknuo da iz spisa ne proizlazi da je prvostupanjski sud pravomoćnim rješenjem odlučio o zahtjevu ovrhovoditelja za naknadu troškova postupka. Drugim riječima, izrazio je shvaćanje da ne postoji ovršna isprava iz koje proizlazi potraživanje ovrhovoditelja na ime troškova postupka

na temelju koje bi prvostupanjski sud mogao namirivati takvu tražbinu ovrhovoditelja. Osim toga, troškovi ovršnog postupka namiruju se sukladno odredbi čl. 114. st. 4. OZ-a (zajedno s glavnicom, zateznim kamatama za posljednje tri godine do donošenja rješenja o dosudi).[423] Prema pravnom shvaćanju drugog drugostupanjskog suda koji je potvrdio prvostupanjsko rješenje o namirenju u dijelu kojim je istovremeno u točki I. izreke odlučeno o zahtjevu za naknadu ovršnog troška, a u točki II. izreke je djelomično namiren razmjeran dio toga troška ovršnog postupka, i to prije pravomoćnosti odluke o troškovima, izražen je shvaćanje da se pitanje prava na naknadu troškova razlikuje od prava na namirenje iz iznosa kupovnine. Taj sud je ocijenio da je u pobijanoj odluci pravilno primijenjena odredba materijalnoga prava sadržana u čl. 14. st. 5. OZ-a kada je pod točkom I. izreke ovršeniku naloženo da pored već određenih u rješenju o ovrsi naknadi ovrhovoditelju i daljnji trošak zastupanja po punomoćniku.[424] Smatramo da bi kao ispravnije trebalo prihvatiti shvaćanje izneseno u odluci potonjeg suda, s obzirom na to da odredba čl. 114. st. 4. OZ-a kad govori o troškovima izričito navodi troškove određene ovršnom ispravom, dok je st. 5. iste odredbe OZ-a, propisano namirenje troškova ovršnog postupka, osim onih koji se privilegirano namiruju prema odredbi čl. 113. st. 1. toč. 1. OZ-a. Pod time se misli na sve troškove u tijeku cijelog postupka. Navedeno pravno shvaćanje slijedi pravnu tradiciju ZIP-a koji je propisivao prvenstveno namirenje troškova izvršnog postupka ne uvjetujući dokazivanje tih troškova ovršnom ispravom.[425]

Kad se promatra odredba čl. 114. OZ-a treba reći da OZ ne propisuje da se namiruju samo zatezne kamate iz čega proizlazi da se sukladno navedenoj odredbi namiruju i redovne i zatezne kamate. U svezi namirenja ostalih tražbina koje određuje odredba čl. 114. OZ-a u judikaturi je i dalje uočeno postojanje dvojbi kod namirenja tražbina založnih vjerovnika u slučajevima kad sudovi ignoriraju redoslijed upisa založnog prava u zemljišnoj knjizi i ne namiruju založnog vjerovnika prvog reda za cjelokupnu tražbinu, dakle za glavnicu, zatezne

[423] Rješenje Županijskog suda u Velikoj Gorici, br. Gž Ovr-545/2021, odluka od 9. prosinca 2022., dostupno na: interna baza sudske prakse SupraNova (RH).
[424] Županijski sud u Zagrebu, br. Gž Ovr-1231/2023, rješenje od 16. veljače 2024., https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionPdf?id=090216ba80f0d922, (datum pristupa: 30. prosinca 2024.).
[425] Čl. 172. st. 1. t. 1. Zakona o izvršnom postupku, (dalje: ZIP), objavljen je u „Službenom listu SFRJ“, broj: 20/1978., a stupio je na snagu 1. listopada 1978.

kamate za posljednje 3 godine i zatezne kamate starije od 3 godine i trošak, već namiruju svi vjerovnici razmjerno za glavnicu i kamate za posljednje tri godine.[426]

Smatramo da kod namirenja založnog vjerovnika[427], koji je prvi u prvenstvenom redu treba, ako je kupovnina dostatna za namirenje, namiriti cjelokupnu tražbinu založnog vjerovnika te u tom slučaju ne vrijedi pravilo o razmjernom namirenju.

Uočeno je da je u više odluka VTSRH izraženo pravno shvaćanje[428] da se ograničeno namirenje sporednih tražbina iz čl. 114. st. 4. OZ-a (troškovi i kamate za posljednje tri godine do donošenja rješenja o dosudi određeni ovršnom ispravom) odnosi samo na tražbine koje proizlaze iz ovršne isprave na temelju koje je određena ovrha, ali ne i na tražbine založnog vjerovnika za čiju korist je osnovana hipoteka na prodanoj nekretnini. Tražbine osigurane založnim pravom u smislu čl. 302. st. 1. i 2. ZVDSP-a imaju pri namirenju iz vrijednosti zaloga prednost pred svim tražbinama koje nisu osigurane založnim pravom na tom zalogu, a ako je zalog opterećen s više založnih prava, prednost pri namirenju ima ona tražbina koja je prije ostalih tražbina u prvenstvenom redu.

Shvaćanje zauzeto u odlukama VTSRH prema kojem se ograničeno namirenje sporednih tražbina iz čl. 114. st. 4. OZ-a (troškovi i kamate za posljednje tri godine do donošenja rješenja o dosudi određeni ovršnom ispravom) odnosi samo na tražbine koje proizlaze iz ovršne isprave na temelju koje je određena ovrha, ali ne i na tražbine založnog (razlučnog) vjerovnika za čiju korist je osnovana hipoteka na prodanoj nekretnini, istovjetan je shvaćanju Županijskog suda u Zagrebu,[429] da odredbe ZZK-a o tražbinama osiguranim hipotekom imaju prednost pred općom odredbom OZ-a o troškovima i kamatama. Prema tome, kada se namiruje ovrhovoditelj koji na nekretnini ima upisano založno pravo prvo u prvenstvenom redu, treba uzeti u obzir da se ograničenje namirenja sporednih tražbina (kamata i troškova)

[426] Pravno pitanje postavljeno na X. savjetovanju Dani hrvatskog i insolvencijskog i ovršnog prava, 23. i 24. siječnja 2025., *Ius info*, događaji, dostupno na: https://www.iusinfo.hr/dogadaji/pregled/260, (datum pristupa: 17. veljače 2025.).

[427] Prednost pri namirenju v. odredbu čl. 302. ZVDSP-a, za pravo na namirenje založnog vjerovnika v. odredbu čl. 336. ZVDSP-a.

[428] Rješenje VTSRH, br. Pž-1453/2021, odluka od 16. travnja 2021., dostupno na: interna baza sudske prakse SupraNova (RH), rješenje VTSRH, br. Pž-4221/2020, odluka od 19. veljače 2021., dostupno na: interna baza sudske prakse SupraNova (RH), rješenje VTSRH, br. Pž-3403/2019, odluka od 30. svibnja 2019., dostupno na: interna baza sudske prakse SupraNova (RH).

[429] Rješenje Županijskog suda u Zagrebu, br. Gž Ovr-608/2022., odluka od 29. lipnja 2022., dostupno na: interna baza sudske prakse SupraNova (RH).

za posljednje tri godine do donošenja rješenja o dosudi odnosi na tražbine koje proizlaze iz ovršne isprave, a ne i na tražbine osigurane založnim pravom.[430]

U odredbi čl. 119. OZ-a sadržano je posebno pravilo o namirenju tražbina založnih vjerovnika koje nisu dospjele do dana donošenja rješenja o namirenju. To pravilo propisuje 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 dospijeća 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 odredbi čl. 120. st. 1. i 2. OZ-a 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 dospijevaju nakon dana donošenja rješenja o namirenju, namiruju na izričit zahtjev vjerovnika. Ove 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 odredbi čl. 121. OZ-a 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 tražbinu za koju je u zemljišnoj knjizi upisana

[430] Garac, Slavica, Obustava i troškovi ovršnog postupka - uloga suda u rješavanju paradigme, *Ius info*, stručni članci, od 20. siječnja 2023., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/obustava-i-troskovi-ovrsnog-postpka-uloga-suda-u-rjesavanju-paradigme, (datum pristupa: 5. siječnja 2025.).

zabilježba spora radi brisanja založnoga prava ili zabilježba o drugom sporu namiriti na način na koji se namiruje tražbina uz raskidni uvjet.[431]

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.[432]

3.5.9.1. Ročište za diobu kupovnine

Ročište za diobu kupovnine sud određuje nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine kupcu.[433] Prema izričitoj odredbi čl. 124. st. 1. OZ-a proizlazi da bi sud bio dužan održati ročište[434] i 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.[435] U teoriji se ukazuje da se uvjet za održavanje ročišta odnosi samo na pravomoćnost rješenja o dosudi, a ne i polaganje kupovne cijene od strane kupca, tako da sud može održati ročište i u onom slučaju kada još nije protekao rok za plaćanje kupovine cijene.[436]

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 shvaćanju izraženom u judikaturi ovršenik nije ovlašten na ročištu za

[431] Čl. 122. st. 1. i 2. OZ-a.
[432] Čl. 123. OZ-a.
[433] Čl. 124. st. 1. OZ-a.
[434] U svezi održavanja ročišta za diobu kupovnine u stečajnim postupcima u literaturi se navodi: „da zakonska osnova za održavanje ročišta na daljinu u stečajnom postupku nalazi u odredbi čl. 115. st. 3. ZPP-a, koja se u stečajnom postupku na odgovarajući način primjenjuje na temelju odredbe čl. 10. Stečajnog zakona („Narodne novine, broj: 71/15, 104/17). Razlog za određivanjem ročišta za diobu kupovnine kao ročišta na daljinu je taj da su razlučni vjerovnici u stečajnim postupcima, banke, Republika Hrvatska te druge pravne osobe koji su obveznici elektroničke komunikacije.," Praljak, Maja, Šipek, Iva Karin, Ročište na daljinu-prednosti i manje u parničnom i stečajnom postupku, Novine u građanskom zakonodavstvu-2021, Zbornik radova, Tuheljske Toplice, 11.-12. studenog 2021., VSRH i Pravosudna akademija, str. 78.
[435] Čl. 112. OZ-a određuje osobe koje imaju pravo na namirenje iz prodajne cijene. Osobe koje se namiruju su: 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.
[436] Stuhne, Z., *op.cit*. u bilj. 201, str. 236.

diobu vjerovniku osporavati postojanje i visinu tražbine te red namirenja.[437] Isto shvaćanje je prihvaćeno i u literaturi koja ukazuje da u tom slučaju ovršenik svoje pravo na osporavanje tražbine ovrhovoditelja ostvaruje žalbom (čl. 46. OZ-a 08) i izvanrednom žalbom (čl. 49. OZ-a 08).[438]

Prema odredbi čl. 118. OZ-a 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 položit 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.[439] 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 odgodu donošenja 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.

[437] Rješenje Županijskog suda u Varaždinu, br. Gž Ovr-1122/2017, odluka od 29. prosinca 2017., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/SE716B1122S2017P2D20171229 (datum pristupa: 30. prosinca 2024.).
[438] Stuhne, Z., *op.cit.* u bilj. 181, str. 237.
[439] Dika, M., *op.cit*. u bilj. 7, str. 476.: „presuda donesena u parnici o osporenoj tražbini djeluje protiv ovršenika i svih vjerovnika, ona će, dakle, djelovati *ultra pares* (proširene subjektivne granice pravomoćnosti). Upravo zbog toga sve navedene osobe u toj parnici imaju položaj (potencijalnih) jedinstvenih suparničara (201. ZPP)."

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

3.5.9.2. Rješenje o namirenju

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.[440]

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 preostaloga iznosa kupovnine ako je ima, a ostatak će se vratiti ovršeniku.[441]

U slučaju kada je kupac nekretnine osoba koja je oslobođenja od polaganja kupovnine iz čl. 107. OZ-a 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 kupovnina 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.[442]

OZ izrijekom ne propisuje kome se dostavlja rješenje o namirenju. Međutim, kako se u posebnoj odredbi čl. 125. st. 5. OZ-a određuju osobe koje imaju pravo protiv rješenja o namirenju podnijeti žalbu, rješenje o namirenju trebalo bi dostaviti upravo tim osobama. Prema navedenoj odredbi žalbu protiv rješenja o namirenju mogu podnijeti stranke i sve osobe koje su polagale pravo na namirenje iz kupovnine, a podnesena žalba odgađa isplatu.[443]

Posebnom odredbom čl. 125. st. 7. OZ-a propisno je ako ovršenik do završetka ročišta iz st. 1. ovoga članka podnese dokaz da je podnio tužbu kojom osporava postojanje ili visinu

[440] Čl. 125. st. 1. OZ-a.
[441] Čl. 125. st. 2. i 3. OZ-a.
[442] Čl. 125. st. 4. OZ-a.
[443] Čl. 125. st. 6. OZ-a.

sporedne tražbine iz ovršne javnobilježničke isprave na temelju koje se namiruje tražbina ovrhovoditelja, sud će pri donošenju rješenja iz st. 1. ovoga članka uzeti u obzir samo nesporni dio tražbine iz ovršne javnobilježničke isprave na temelju koje se namiruje tražbina ovrhovoditelja, a prema st. 8. u slučaju iz st. 7. ovoga članka, na odgovarajući se način primjenjuju st. 3. do 6. ovoga članka.

U pravnoj doktrini Dika, M., iznosi konstruktivnu kritiku odredaba čl. 125. st. 7. i 8. Novele OZ-a 17, te ističe da navedene novine otvaraju čitav niz ozbiljnih nedoumica koje se, između ostalog, tiču određenja pojma javnobilježničke isprave u kontekstu tih odredbi, određenja pojma sporedne tražbine, određenja pojma nespornog dijela tražbine, određenja pojma tužbe kojom se osporava postojanje i visina sporedne tražbine te povoda i pretpostavki za njezino podnošenje, njezine šire pravozaštitne svrhe i učinka, ali i općenito razloga za unošenje tih novina i onoga što se njima htjelo postići.[444]

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

Kada se govori o namirenju u postupcima pokrenutima na prijedlog založnog (razlučnog) vjerovnika kao ovrhovoditelja protiv ovršenika pravne osobe, u pravilu trgovačkih društava, često se događalo da je nad tim pravnim osobama nadležni trgovački sud otvorio stečajni postupak, a ovršni sud je u trenutku otvaranja stečajnog postupka nad ovršenikom, već proveo ovršnu radnje zabilježbe rješenja o ovrsi u zemljišnoj knjizi.

Revizijski sud[445] je zbog važnosti za osiguranje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni dopustio sljedeće pitanje: „ako se nekretnina stečajnog dužnika na kojoj stečajni (razlučni) vjerovnik ima upisano založno pravo na temelju kojeg ima prvenstvo namirenja prodaje u sklopu ovršnog postupka budući da je ovršni postupak pokrenut prije otvaranja stečajnog postupka i prije stupanja na snagu Stečajnog zakona 1. rujna 2015., slijedom čega je nadležni ovršni sud donio rješenje o ovrsi, proveo zabilježbu ovrhe u

[444] Dika, M., *op.cit.* u bilj. 23, str. 37.

[445] U rješenju VSRH br. Revd-4714/2022, odluka od 20. rujna 2023., revizijski sud je naveo da je odluka VTSRH odstupala od prakse revizijskog suda – odluke Rev-895/20-2 od 8. rujna 2020., uz napomenu da je u toj odluci primijenjen Stečajni zakon ("Narodne novine" broj 44/96, 161/98, 29/99, 129/00, 123/03, 197/03, 187/04, 82/06, 116/10, 25/12, 133/12, 45/13), budući da je stečajni postupak započeo prije stupanja na snagu Stečajnog zakona ("Narodne novine" broj 71/15, 104/17, 36/22), što, po ocijeni revizijskog suda ne mijenja činjenicu da je nekretnina prodana u ovršnom postupku, „jer je isti viši sud i primjenom Stečajnog zakona ("Narodne novine" broj 71/15, 104/17, 36/22) u stečajnim predmetima koji su započeli nakon stupanja na snagu toga Zakona, npr. u odluci Pž-3085/2021 od 2. studenog 2021.“, zauzeo jednako shvaćanje, kao i revizijski sud, u odluci Rev-895/2020-2 od 8. rujna 2020., dostupno na: interna baza sudske prakse SupraNova(RH).

zemljišnoj knjizi, odredio vrijednost nekretnine koja se prodaje, donio zaključak o prodaji, odredio uvjete prodaje, odredio visinu jamčevine, proveo javnu dražbu ili neposredno prodao nekretninu, donio rješenje o dosudi, odredio brisanje tereta i prava na nekretnini koja je bila prodana u ovršnom postupku, ima li stečajni upravitelj pravo obračunati i naplatiti trošak nagrade stečajnom upravitelju i je li stečajni sud dužan u tom slučaju naložiti stečajnom (razlučnom) vjerovniku plaćanje troška unovčenja nekretnine koja se između ostalog sastoji od nagrade stečajnom upravitelju?“

Povodom dopuštene revizije VSRH[446] je izrazio shvaćanje da u slučaju kada je ovršni postupak pokrenut prije otvaranja stečajnog postupka u kojem je ovrhovoditelj razlučni vjerovnik, taj postupak se prekida, a nastavlja ga sud koji vodi stečajni postupak primjenom pravila o unovčenju predmeta na kojima postoji razlučno pravo u stečajnom postupku (čl. 169. st. 6. SZ-a) jer prema odredbama SZ-a 15. nema nikakve dvojbe da unovčenje predmeta na kojima postoji razlučno pravo provodi isključivo stečajni sud (čl. 247. SZ-a 15) koji odlučuje i o raspodjeli utrška (čl. 253. SZ-a 15) te o obračunu troškova (čl. 254. SZ-a 15).

Dakle, ako ovršni postupak nije bio okončan do 1. rujna 2015. kada je stupio na snagu SZ-a 15, ovršni sud je predmet bio dužan dostaviti stečajnom sudu. Međutim, ako to nije učinio nego je nastavio ovršni postupak, a ovršenik nije prigovorio niti odluku o tome pobijao u okviru ovršnog postupka, onda je razlučni vjerovnik kupovninu stekao na temelju odluke suda donesene u ovršnom postupku i nije dužan vratiti ni dio kupovnine stečajnom sudu radi pokrića troškova stečajnog postupka sve dok odluka ovršnog suda nije povodom pravnog lijeka u tom postupku stavljena izvan snage. To stoga što on to nije stekao bez pravne osnove, već na temelju odluke suda u ovršnom postupku, dok u stečajnom postupku troškovi i nisu nastali.[447]

U opisanoj situaciji, ne postoji zakonom propisana obveza razlučnog vjerovnika da bilo koji iznos uplaćuje stečajnom sucu, stečajnom upravitelju, odnosno stečajnom dužniku ili stečajnoj masi. Propuste eventualno počinjene u ovršnom postupku moguće je ispravljati u povodu pravnih lijekova u tom postupku, a ne tako da ih ispravlja drugi sud u drugom postupku (stečajnom), po službenoj dužnosti. Ono što je stekao razlučni vjerovnik stekao je na temelju odluke suda u ovršnom postupku, pa se ne radi o stjecanju bez osnove, neovisno o

[446] Rješenje VSRH, br. Rev-420/2024, odluka od 10. srpnja 2024., dostupno na: https://odluke.sudovi.hr/Document/View?id=99e69977-1aeb-44dd-acb1-01d3cbc7ad38&q=Rev-420%2f2024, (datum pristupa: 30. prosinca 2024.).
[447] *Ibid*., t.11.2.

tome je li ta odluka odnosno postupanje suda u konkretnom slučaju bilo u skladu s propisima koji uređuju stečajni postupak.[448]

Zbog iznesenih razloga odgovor na dopušteno revizijsko pitanje je niječan. Dakle, ako se nekretnina stečajnog dužnika na kojoj stečajni (razlučni) vjerovnik ima upisano založno pravo na temelju kojeg ima prvenstvo namirenja prodaje u sklopu ovršnog postupka pokrenutog prije otvaranja stečajnog postupka, slijedom čega je nadležni ovršni sud donio rješenje o ovrsi, proveo zabilježbu ovrhe u zemljišnoj knjizi, odredio vrijednost nekretnine koja se prodaje, donio zaključak o prodaji, odredio uvjete prodaje, odredio visinu jamčevine, proveo javnu dražbu ili neposredno prodao nekretninu, donio rješenje o dosudi, odredio brisanje tereta i prava na nekretnini koja je bila prodana u ovršnom postupku, stečajni upravitelj, u slučaju kada rješenja donesena u ovršnom postupku u povodu pravnih lijekova nisu stavljena izvan snage, nema pravo u stečajnom postupku obračunati i naplatiti trošak nagrade te stečajni sud nije dužan u tom slučaju po službenoj dužnosti naložiti stečajnom (razlučnom) vjerovniku plaćanje troškova unovčenja nekretnine koji se, između ostalog, sastoje od nagrade stečajnom upravitelju.[449]

3.6. Pravni položaj ovršenika i trećih osoba nakon prodaje nekretnine

3.6.1. Gubitak prava na posjed nekretnine

Ovršenik prodajom nekretnine gubi pravo posjeda nekretnine te ju je dužan predati kupcu odmah nakon dostave zaključka o predaji nekretnine kupcu, ako zakonom ili u sporazumu s kupcem nije drugačije određeno.[450] Od dana kada mu je dostavljen zaključak o predaji nekretnine kupcu, ovršenik postaje nesavjestan posjednik nekretnine.[451] Predaja u posjed nekretnine kupcu predstavlja posljednju fazu u provedbi ovršnog postupka.

[448] *Ibid.*, t.12.
[449] *Ibid.*, t.13.
[450] Čl. 127. st. 1. OZ-a.
[451] Čl. 18. st. 3. ZVDSP-a, propisuje da je posjed pošten ako posjednik kad ga je stekao nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati da mu ne pripada pravo na posjed, ali poštenje prestaje čim posjednik sazna da mu pravo na taj posjed ne pripada.

3.6.2. Iseljenje ovršenika, najmoprimca, zakupca i drugih osoba

S obzirom na to da se prema odredbi čl. 80. OZ-a ovrha na nekretnini provodi zabilježbom ovrhe u zemljišnoj knjizi, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom, proizlazi da ispražnjenje i predaja nekretnine kupcu ne predstavljaju obveznu ovršnu radnju u postupku ovrhe na nekretnini.

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.[452]

Iz navedenog proizlazi da ovrhovoditelj ima mogućnost, 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.

U ovršnom postupku ispražnjenjem i predajom nekretnine, kupac stječe položaj ovrhovoditelja[453] podnošenjem prijedloga iz st. 3. čl. 128. OZ-a. 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. U ovršnom postupku radi ispražnjenja i predaje nekretnine ovrhovoditelju kao kupcu, kao specifičnom incidentalnom (uzgrednom) postupku, koji se na prijedlog kupca provodi u okviru ovršnog postupka na ovršenikovoj nekretnini radi namirenja ovrhovoditeljeve novčane tražbine, ne provodi se postupak ocjene pravične ravnoteže interesa stranaka.[454]

Kad se promatra odredba čl. 128. st. 1. i 2. OZ-a proizlazi da ovrhovoditelj može ili u prijedlogu za ovrhu prodajom nekretnine ili kasnije sve do predaje kupcu zatražiti i njezino ispražnjenje i predaju kupcu. U slučaju da je ovrhovoditelj to predložio u prijedlogu za ovrhu, tada će već u rješenju o ovrsi biti naloženo ispražnjenje i predaja nekretnine kupcu,

[452] Čl. 128. st. 1. i 2. OZ-a
[453] Čl. 128. st. 5. OZ-a.
[454] Rješenje Županijskog suda u Sisku, br. Gž Ovr-251/2022, odluka od 1. srpnja 2022., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/SE712B251S2022P2D20220701, (datum pristupa: 5. siječnja 2025.).

dok u slučaju da to zatraži naknadno nakon donošenja rješenja o ovrsi, a prije donošenja zaključka o predaji nekretnine kupcu tada će sud donijeti posebno rješenje o ovrsi radi ispražnjenja i predaje nekretnine kupcu. U ovim slučajevima nakon donošenja zaključka o predaji nekretnine kupcu, kupac pristupa ovrsi radi ispražnjenja i predaje nekretnine kupcu, a prema odredbi st. 4. čl. 128. OZ-a ovrha iz st. 3. iste odredbe zakona se provodi po pravilima OZ-a ispražnjenjem i predajom nekretnine.

Ako ovršenik dobrovoljno ne preda nekretninu u posjed kupcu nakon što je donesen zaključak o predaji, a ovrhovoditelj to nije predložio do donošenja zaključka o predaji, onda kupac niti ne može pristupiti ovrsi radi ispražnjenja i predaje nekretnine kupcu u skladu s čl. 128. st. 3. OZ-a, već bi kupac trebao predložiti određivanje ovrhe radi ispražnjena i predaje nekretnine kupcu na temelju rješenja o dosudi i zaključka o predaji nekretnine kupcu. U tom bi slučaju sud rješenjem o ovrsi odredio ovrhu radi ispražnjenja i predaje nekretnine kupcu.

Prema odredbi čl. 256. st. 1. OZ-a koja uređuje način provedbe ovrhe radi ispražnjenja i predaje nekretnine, ta ovrha se provodi tako da sudski ovršitelj, nakon što udalji osobe i ukloni stvari s te nekretnine, predaje nekretninu u posjed ovrhovoditelju.

Kada je rješenjem o ovrsi radi ispražnjenja i predaje nekretnine ovrha određena predajom stana slobodnog od svih osoba i stvari u posjed ovrhovoditelju putem sudskog ovršitelja, tada činjenica što u tom stanu više ne živi ovršenik, već treća osoba sa svojom obitelji, nema utjecaja na provođenje ovrhe, već je sud dužan provesti ovrhu iseljenjem treće osobe i njegove obitelji, a treća osoba svoje eventualno pravo na posjed tog stana može štititi prigovorom treće osobe iz čl. 59. OZ-a.[455] Dakle, ako bi se u nekretnini zatekle i druge osobe koje koriste nekretninu i koje nemaju pravnog temelja biti u nekretnini, a ne samo ovršenik, sudski ovršitelj će iseliti i te osobe.

Nadalje, odredbom čl. 128. st. 1. i 2. OZ-a nije predviđeno da ovrhovoditelj na čiji prijedlog je određena ovrha radi ispražnjenja i predaje nekrentnine kupcu, a koji ujedno nije kupac u ovršnom postupku, može nakon donošenja zaključka o predaji nekretnine kupcu, tražiti ovrhu radi ispražnjenja i predaje nekretnine, već to može tražiti samo kupac.

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 odredbe čl. 129. st.1. OZ-a.

[455] Rješenje Županijskog suda u Varaždinu, br. Gž Ovr-348/2023, odluka od 23. kolovoza 2023., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/SE716B348S2023P2D20230823, (datum pristupa: 5. siječnja 2025.).

Odredba čl. 129. st. 1. OZ-a predviđa pravo ovrhovoditelja da sudu predloži da se ovršenik iseli i da se nekretnina preda ovrhovoditelju na čuvanje i prije donošenja zaključa o predaji nekretnine kupcu, a sud da taj prijedlog prihvati, samo ako ovrhovoditelj položi jamčevinu[456] za štetu koja bi ovršeniku mogla biti prouzročena nedopuštenom prodajom nekretnine ili obustavom ovrhe iz razloga za koje je ovrhovoditelj odgovoran. Svrha je ove odredbe s jedne strane, da se olakša 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 o ovrsi ispražnjenjem i predajom nekretnine.

Ispražnjenje i predaja nekretnine može se provesti nakon proteka roka od 8 dana od dana dostave rješenja o ovrsi ovršeniku i prije njegove pravomoćnosti.[457]

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,

- osobama koje ometaju provedbu ovrhe izreći novčane kazne ili odrediti pritvor iz odredbe čl. 16. OZ-a,[458]

- zatražiti od policije i služba za socijalnu skrb svu potrebu pomoć u provedbi radnju, koji su dužni potrebnu pomoć pružiti sudu.[459]

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

Zakonsku formulaciju da je ovrhovoditelj dužan na zahtjev sudskog ovršitelja osigurati sve što je potrebno radi provedbe ovrhe i da o tom zahtjevu ovrhovoditelj mora biti obaviješten najkasnije u roku od osam dana prije provedbe ovrhe, treba razumjeti na način da je sud o toj

[456] Visinu jamčevine određuje sud po slobodnoj ocjeni, nakon što ovršeniku omogući da se o tome izjasni u roku od 8 dana.
[457] Čl. 256. st. 2. OZ-a.
[458] Čl. 256. st. 3. OZ-a. U toj odredbi došlo je do redakcijske pogreške jer se navodi da bi sud mogao osobi koja ometa ovrhu odrediti pritvor, a ta mogućnost ne postoji prema čl. 16. st. 6. i 7. OZ-a već bi taj propis valjalo tumačiti u smislu sankcije na koju se ovaj propis poziva, a to je kazna zatvora.
[459] Čl. 256. st. 4. OZ-a.

okolnosti dužan obavijestiti ovrhovoditelja zaključkom u smislu odredbe čl. 10. st. 4. OZ-a kojim nalaže sudskom ovršitelju provedbu ovrhe.

Posebne odredba o uklanjanju pokretnina i prodaji pokretnih stvari sadržane su u čl. 257. i 258. OZ-a. 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.

Prodaju pokretnina obavlja sud po službenoj dužnosti za račun ovršenika, ako ovršenik u ostavljenom roku ne zatraži njihovu predaju i ne naknadi troškove čuvanja. Ističe se da je sud dužan, nakon što ga ovrhovoditelj obavijesti da mu troškovi čuvanja pokretnina ovršenika nisu plaćeni, odrediti prodaju tih pokretnina za račun ovršenika i eventualnu razliku cijene nakon odbitka troškova čuvanja isplatiti ovršeniku, nakon čega se ovrha radi ispražnjenja i predaje nekretnina smatra dovršenom.[460]

Prodaja stvari obavlja se prema odredbama OZ-a o ovrsi na pokretninama[461] što znači da će se stvari procijeniti i prodati na dražbi odnosno neposrednom pogodbom[462] ili putem javnog komisionara,[463] a iz prodajne cijene će se namiriti troškovi čuvanja i prodaje stvari,[464] dok će se preostali iznos cijene postignute prodajom položiti kod suda koji vodi ovrhu ili javnog

[460] Rješenje Županijskog suda u Varaždinu, br. Gž Ovr-213/2021, odluka od 7. svibnja 2021., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/SE716B213S2021P2D20210507, (datum pristupa: 5. siječnja 2025.).
[461] Odredba čl. 258. st.3. OZ-a upućuje na to da se prodaja stvari obavlja prema odredbama ovoga Zakona o ovrsi na pokretninama.
[462] Čl. 149. st. 1. OZ-a.
[463] Čl. 152. st. 1. OZ-a.
[464] Naknada troškova javnog komisionara odnosi se na troškove angažiranja javnog komisionara za obavljanje određenih radnji u ovršnom postupku, kao što su prodaja pokretnina ili čuvanje oduzetih pokretnina. Ovrhovoditelj ima pravo na naknadu tih troškova ako je u prijedlogu za ovrhu tražio povjeravanje pokretnina komisionaru i platio troškove te usluge. Tako i rješenje Županijskog suda u Varaždinu, br. Gž Ovr-1254/2018, odluka od 12. studenog 2018.,dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2018VzGzOvrB1254A2, (datum pristupa: 5. siječnja 2025.).

bilježnika u korist ovršenika. Radi zakonite provedbe ovrhe na pokretninama sudski ovršitelj će biti obvezan prethodno popisati sve pokretnine koje će biti uklonjene s nekretnine.

OZ 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.

Ovrhovoditelj može u prijedlogu za ovrhu na temelju odredbe čl. 255. OZ-a 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 primijeniti odredbe čl. 257. i čl. 258. OZ-a, već će na tim stvarima provesti ovrhu prema pravilima iz odredbi čl. 133.-168. OZ-a koje se odnose na ovrhu na pokretnim stvarima ovršenika.

Iz nekretnine su dužni iseliti najmoprimci i zakupci nekretnine ako se ispune slijedeći uvjeti: a) ako je donesen zaključak o predaji, b) ako kupac predloži iseljenje, c) i nakon što 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.[465] Prisilna ovrha može se provesti glede iseljenja najmoprimca i zakupca, nakon što rješenje o ovrsi postane pravomoćno i protekne rok za dobrovoljno iseljenje.[466] Prava koja pripadaju kupcu prema odredbi čl. 130. st. 1. i 2. OZ-a 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 koja propisuje iseljenje drugih osoba.

Kad je riječ o iseljenju drugih osoba prema pravnom shvaćanju VSRH[467] odredba čl. 131. st. 1. OZ-a omogućuje da se u okviru ovršnog postupka koji se vodio radi prodaje nekretnine, donese odluka o ispražnjenju nekretnine u slučaju ako treće osobe ne raspolažu valjanim pisanim pravnim temeljem za korištenje nekretnine. U slučaju kada druge osobe raspolažu pisanim pravnim temeljem za korištenje nekretnine, ispražnjenje nekretnine neće se provesti

[465] Čl. 130. st. 1. OZ-a.
[466] Čl. 130. st. 2. OZ-a.
[467] Rješenje VTSRH, br. Rev-4601/2019, odluka od 27. lipnja 2023., dostupno na: https: //odluke .sudovi.hr /Document/View?id=b23117b4-8618-4fc7-8692-8a4c9b8a7d93&q=Rev-4601%2f2019, (datum pristupa: 16. siječnja 2025.).

u okviru ovršnog postupka koji se vodi, već će glede ispražnjenja kupac nekretnine voditi posebnu parnicu radi predaje u posjed nekretnine.

U slučaju da ovršenik nakon što je provedena ovrha ispražnjenjem i predajom nekretnine, ponovno uđe u posjed te nekretnine, tada ovrhovoditelj ne može provesti ovrhu na temelju iste ovršne isprave, već je ovlašten pokrenuti novi parnični postupak u kojem će ishoditi novu ovršnu ispravu ili ima pravo na institut samopomoći u okviru zaštite posjeda.[468] Ako bi ovrhovoditelj kao kupac nekretnine ishodio rješenje o ovrsi radi ispražnjenja nekretnine i njezinu predaju njemu u posjed pa bi u tijeku ovršnog postupka otuđio nekretninu, trebalo bi uzeti da se ovrha radi ispražnjena i predaje ne može provesti jer ovrhovoditelj više ne bi imao pravni interes tražiti njezino ispražnjenje zbog čega bi takvu ovrhu trebalo obustaviti.

U svezi primjene čl. 131. OZ-a u svrhu zaštite prava kupca koji je postao vlasnikom nekretnina prodanim u stečajnom postupku u sudskoj praksi postoje oprečna stajališta vezano za nadležnost suda.

Odlučujući o sukobu nadležnosti između Općinskog suda u Novom Zagrebu, Stalne službe u Samoboru, koji se oglasio stvarno nenadležnim i Trgovačkog suda u Zagrebu, koji je izazvao sukob nadležnosti, VSRH[469] je naveo da stvarna nadležnost općinskih sudova za provedbu ovrhe proizlazi iz odredbe čl. 43. st. 1. OZ-a koja propisuje da su za provedbu ovrhe, ako zakonom nije drugačije određeno, tako da su stvarno nadležni općinski sudovi, slijedom čega je u predmetu radi ovrhe ispražnjenjem i predajom nekretnine nadležan Općinski sud u Novom Zagrebu (Stalna služba u Samoboru). Navedeni stav dijeli i VTSRH, koji je odlučujući u povodu žalbe ovršenika protiv rješenja o ovrsi Trgovačkog suda u Splitu radi predaje nekretnine ovrhovoditelju kao kupcu, naveo da budući da odredbama SZ-a odlučivanje o prijedlogu za ovrhu radi ispražnjenja i predaje nekretnine nije izrijekom povjereno sudu koji vodi stečajni postupak, to je u skladu s odredbama čl. 37. st. 1. i čl. 255. OZ-a za odlučivanje o prijedlogu za ovrhu radi ispražnjenja i predaje nekretnine mjesno nadležan sud na čijem se području nekretnina nalazi. U toj odluci dana je uputa sudu prvog stupnja da donese rješenje kojim će se oglasiti stvarno i mjesno nenadležnim za odlučivanje o predmetnom prijedlogu za ovrhu radi ispražnjenja i predaje nekretnine, te da po pravomoćnosti tog rješenja predmet ustupiti Općinskom građanskom sudu u Zagrebu kao

[468] Rješenje Županijskog suda u Varaždinu, br. Gž-2359/2013, odluka od 13. siječnja 2014., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/SE716B2359S13P2D20140113, (datum pristupa 5. siječnja 2025.).

[469] Rješenje VSRH, br. Gr1-485/2021, odluka od 31. svibnja 2022., dostupno na: https://odluke.sudovi.hr/Document/View?id=42e616be-d647-41cb-b0b7-4bb37d370306&q=Gr1-485%2f2021, (datum pristupa: 16. siječnja 2025.).

stvarno i mjesno nadležnom sudu u skladu s odredbama čl. 21. ZPP-a u vezi s odredbama čl. 10. SZ-a.[470]

Međutim, u kasnijoj odluci VTSRH[471] kojom je odlučujući o žalbi ovrhovoditelja-kupca protiv rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Karlovcu, kojim se taj sud oglasio stvarno nenadležnim i odredio da će se po pravomoćnosti tog rješenja predmet dostaviti stvarno i mjesno nadležnom Općinskom sudu u Bjelovaru, Stalnoj službi u Daruvaru, uvažio žalbu ovrhovoditelja-kupca, ukinuo pobijano rješenje i ocijenio da su na temelju odredbe čl. 247. st. 1. SZ-a trgovački sud ovlašteni provoditi ovrhu na nekretninama stečajnog dužnika, pa tako i donijeti rješenje o dosudi i zaključak o predaji nekretnine kupci, te su stoga ovlašteni i postupiti po odredbi čl. 131. OZ-a, a sve u svrhu zaštite prava kupca koji je postao vlasnikom nekretnina prodanim u stečajnom postupku. Dakle, trgovački sudovi su u okviru stečajnog postupka u slučajevima prodaje nekretnine i primjene čl. 247. SZ-a stvarno nadležni donijeti rješenje o ovrsi uz odgovarajuću primjenu čl. 131. OZ-a.[472]

3.6.3. Troškovi postupka ovrhe

U ovršnom postupku kao posebnom postupku, primarni izvor procesnog prava su odredbe OZ-a, kao općeg ovršnog propisa. Međutim, OZ ne uređuje sva pitanja ovršnog procesnog prava, nego svojim izričitim odredbama regulira samo one institute koji su specifični za ovršno procesno pravo. Dakle, OZ modificira opće procesne institute (parničnog postupka) prilagođavajući ih prirodi ovršnog postupka. Upravo zbog toga je u čl. 21. st. 1. OZ-a propisano opće pravilo o supsidijarnoj primjeni parničnog procesnog prava koje se u ovršnom postupku primjenjuje na odgovarajući način, ako OZ-om nije drugačije određeno.[473] Prema tome, kako su pravila o naknadi troškova u ovršnom postupku regulirana upravo OZ-om, prvenstveno se primjenjuju njegove odredbe, a podredno se na odgovarajući način pravila ZPP-a o troškovima postupka.

[470] VTSRH, br. Pž-2936/2020, odluka od 15. srpnja 2020., dostupno na: interna baza sudske prakse SupraNova(RH).
[471] VTSRH, br. Pž-2297/2022, odluka od 15. lipnja 2022., dostupno na: interna baza sudske prakse SupraNova(RH).
[472] Rješenje VTSRH, br. Pž-2297/2022, odluka od 15. lipnja 2022., dostupno na: interna baza sudske prakse SupraNova(RH).
[473] Rješenje VSRH, br. Rev-638/2012-2, odluka od 29. kolovoza 2012., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/VSRH2012RevB638A2, (datum pristupa: 2. siječnja 2015.).

Prema pravnoj teoriji pravo na naknadu troškova ovršnog postupka i postupka osiguranja je procesnopravno, stoga javnopravno ovlaštenje, a ne privatnopravno ovlaštenje za naknadu štete.[474]

Kada se govori o općim pravilima o troškovima ovršnog postupka sadržanima u odredbi čl. 14. OZ-a, judikatura smatra da je tom odredbom propisana parcijalno prethodna i konačna obveza stranaka vezano za troškove ovrhe, što znači da se o tim i svim drugim pitanjima koja se tiču troškova postupka s obzirom da su tek djelomično ili uopće nisu regulirani OZ-om supsidijarno i na odgovarajući način primjenjuju pravila ZPP-a, koja se temelje na principu svrsishodnosti, racionalnosti i pravednosti, a prema kojima je dužnost naknade troškova samostalna imovinskopravna obveza, o kojoj obvezi se iznimno može odlučivati u samostanom postupku. Pravilima o troškovima postupka, sadržanima u ZPP-u propisano je da troškove čine izdaci učinjeni u tijeku ili u povodu postupka (čl. 151. st. 1. ZPP-a), da obuhvaćaju i nagradu za rad odvjetnika i drugih osoba kojima zakon priznaje pravo na nagradu (čl. 151. st. 2. ZPP-a), da sud prilikom odlučivanja o troškovima postupka stranci određuje naknadu samo onih troškova koji su bili potrebni za vođenje parnice, da će prilikom odlučivanja o tome koji su troškovi bili potrebni te o visini troškova brižljivo cijeniti sve okolnosti (čl. 155. st. 1. ZPP-a), a one troškove koji su propisani tarifom za nagradu odvjetnika ili za druge troškove, da će odmjeriti prema toj tarifi (čl. 155. st. 2. ZPP-a). Tarifom o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika[475] propisano je da će sud ili drugo tijelo kad odlučuje o nagradi troškova zastupanja na teret protivne strane, primijeniti tarifu i vrijednost boda koja je na snazi u vrijeme donošenja odluke o trošku postupka (Tbr. 48/2. OT). Iz izloženog se zaključuje kako je ocjena potrebitosti troškova zastupanja po punomoćniku odvjetniku ograničena odredbom čl. 155. st. 2. ZPP-a (nagrada za zastupanja po punomoćniku odvjetniku propisana OT-om se po zakonu smatra potrebnom), a time i isključena mogućnost slobodne ocjena suda (slobodna ocjena suda kod tih troškova nastupa samo ako zahtijevani trošak nije propisan OT-om ili nije u skladu s OT-om).[476]

U ovrsi na nekretnini ovršni sud poduzima zakonom propisane radnje po službenoj dužnosti između kojih je radnja izlaska na lice mjesta radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine. Za provedbu radnje utvrđivanja vrijednosti nekretnine ili razgledavanje nekretnine nije nužna

[474] Dika, M., *op.cit.* u bilj. 7, str. 204.
[475] Tarifa o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika, *Narodne novine*, br. 142/12, 103/14, 118/14, 107/15. Navedena tarifa zamijenjena je Tarifom o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika, Narodne novine, br. 138/23.
[476] Rješenje Županijskog suda u Zagrebu, br. Gž Ovr-119/2022, odluka od 11. veljače 2022., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2022ZgGzOvrB119A2 (datum pristupa: 2. siječnja 2025.).

prisutnost stranaka. Primjerice ovršenik bi mogao ostaviti ključ od nekretnine osobi od njezina povjerenja koji bi omogućio sudskoj komisiji ulazak u prostor. Stoga bi zahtjev za odmjeravanje tako nastalog troška bilo potrebno ocijeniti u smislu odredbe čl. 155. st. 1. ZZP-a koja popisuje da će sud prilikom odlučivanja o troškovima postupka stranci odrediti naknadnu samo onih troškova koji su bili potrebi za vođenje parnice, a o tome koji su troškovi bili potrebni te o visi troškova sud odlučuje ocjenjujući sve okolnosti slučaja.[477] Premda je OT-om određen način vrednovanja, obračunavanja i plaćanja odvjetničkih radnji i izdataka koje je su stranke dužne platiti odvjetniku ili odvjetničkom društvu, za radnje obavljene po punomoći, trebalo bi uzeti da naknadu troškova provedbe ovršnih radnji u kojima nije nužna prisutnost stranaka, ovrhovoditelji zastupani po punomoćniku ne bi imali pravo. Nema razloga da se u navedenim slučajevima ne primjene odredbe čl. 155. st. 1. ZPP-a i čl. 6. OZ-a prema kojima sud prilikom provedbe ovrhe mora paziti na dostojanstvo ovršenika i da ovrha po njega bude što manje otegotna. Tome u prilog govori isto pravilo koje se dosljedno primjenjuje u žalbenom postupku, prema kojem drugostupanjski sud primjenom odredbe čl. 155. st. 1. ZPP-a ocjenjuje opravdanost naknade troškova za sastav odgovora na žalbu.

Način snošenja troškova ovršnog postupka reguliran je odredbom čl. 14. st. 1. OZ-a koja propisuje da troškove postupka u svezi s određivanjem i provedbom ovrhe prethodno snosi ovrhovoditelj. Ovrhovoditelj odnosno predlagatelj osiguranja dužan je troškove postupka predujmiti u roku koji mu sud odredi. Sud je dužan obustaviti ovrhu ili osiguranje ako troškovi u tom roku ne budu predujmljeni, a bez toga se ovrha ili osiguranje ne mogu provesti.[478]

Radi se o općim odredbama OZ-a kojima je regulirano prethodno snošenje troškova ovršnog postupka. U pravnoj literaturi se kod prethodnog snošenja troškova po ZIP-u, čiju pravu tradiciju nastavljaju pravila o troškovima postupka sadržana u OZ-u, ističe da se ovršne radnje poduzimaju na prijedlog ovrhovoditelja ili po službenoj dužnosti, no u oba slučaja te radnje proizlaze kao nužne i neposredne posljedice vjerovnikovog zahtjeva da se u ovršnom postupku ostvari njegovo potraživanje prema dužniku, da ovršne radnje uvijek uzrokuje ovrhovoditelj svojom voljom, pa zbog toga treba i snositi troškove tih radnji.[479]

[477] Izneseni pravni stav kod odmjeravanja troškova ovršnog postupka prihvaćen je u odluci Županijskog suda u Zagrebu, br. Gž Ovr-1602/2024, rješenje od 12. studenog 2024., interna baza sudske prakse SupraNova (RH).
[478] Čl. 14. st. 2. OZ-a.
[479] Triva, S.; Belajec, V.; Dika, M., *op. cit*. u bilj. 175, str. 228.

U ovrsi na nekretnini radilo bi se o troškovima koji su specifični za tu vrstu ovrhe. Pravila o predujmljivanju troškova stoga treba shvatiti tako da na ovrhovoditelju leži teret snošenja troškova ovršnih radnji koje se provode u postupku ovrhe na nekretnini. Ovo pravilo u ovrsi na nekretnini vrijedi kada se poduzimaju radnje provedbe ovrhe kao npr. popisa neupisane nekretnine, izlaska sudske komisije radi procjene nekretnine, procjene nekretnine po ovlaštenom sudskom vještaku ili procjenitelju, razgledavanje nekretnine i izlaska sudskog ovršitelja na lice mjesta, pokriće troškova provedbe prodaje elektroničkom javnom dražbom kod Agencije, provedbe iseljenja ovršenika i drugih osoba te predaje nekretnine u posjed kupcu. Visinu troškova kao i rok u kojem se ti troškovi moraju predujmiti određuje sud.[480]

Troškove postupka koji je sud pokrenuo po službenoj dužnosti prethodno predujmljuje sud iz svojih sredstava.[481]

U svezi primjene odredbe čl. 14. st. 2. OZ-a kod prethodnog predujmljivanja troškova za provedbu građevinskog vještačenja i mogućnosti produljenja toga roka treba navesti da OZ-om nije propisan rok za predujmljivanje troškova građevinskog vještačenja, sud ga je, sukladno odredbi čl. 111. st. 1. ZPP-a ovlašten sam odrediti. Odredbom čl. 111. st. 1. ZPP-a, koja se primjenjuje sukladno odredbi čl. 21. st. 1. OZ-a, propisano je da ako rokovi nisu određeni zakonom, određuje ih sud s obzirom na okolnosti slučaja. Nadalje, u st. 2. tog članka navodi se kako se rok koji sud odredi može produljiti samo jednom na prijedlog zainteresirane osobe ako za to postoje opravdani razlozi, dok je u st. 3. tog članka određeno da se prijedlog mora podnijeti prije proteka roka čije se produljenje traži.

Prema tome, u situaciji ako bi sukladno odredbi čl. 111. ZPP-a zahtjev ovrhovoditelja za prolongiranjem roka za uplatu bio prihvaćen, ponovljeni zahtjev za prolongiranjem roka trebao bi biti odbijen, a kako nedostatak uplate predujma predstavlja bitnu radnju bez koje nije moguće nastaviti postupak, uslijedila bi odluka o obustavi postupka.[482]

---

[480] Prema odredbi čl. 4. st. 1. Pravilnika o naknadama za obavljanje službenih radnji izvan zgrade suda, *Narodne novine*, br. 38/14, 127/19, 154/22, 48/24, za obavljenu službenu radnju izvan zgrade suda osobi koja je obavila tu radnju pripada paušalna naknada u bruto iznosu po predmetu i to:
- sucu 29,20 eura,
- sudskom savjetniku, zemljišnoknjižnom referentu i stručnom suradniku 21,24 eura,
- službeniku i namješteniku 13,27 eura.

[481] Čl. 14. st. 3. OZ-a.

[482] Rješenje Županijskog suda u Splitu, br. Gž Ovr-799/2023, odluka od 9. studenog 2023., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2023StGzOvrB799A2, (datum pristupa: 2. siječnja 2025.).

Ako ovrhovoditelj ne plati Agenciji predujam za pokriće troškova provedbe prodaje elektroničkom javnom dražbom u roku od 8 dana od poziva na uplatu sud će obustaviti ovrhu na nekretninama.[483]

U odredbi čl. 14. st. 4. i 5. OZ-a propisana su pravila o konačnom snošenju troškova postupka. Princip konačnog snošenja troškova u suštini je isti kao i u parničnom postupku pa će ovdje doći u obzir analogna primjena odredaba ZPP-a (načelo *causae* korigirano s načelom *culpae*).[484]

Tako je prema odredbi čl. 14. st. 4. OZ-a ovršenik, odnosno protivnik osiguranja dužan konačno snositi troškove koji su bili potrebni za ovrhu i osiguranje. Ovršenik će prema navedenoj odredbi biti dužan ovrhovoditelju naknaditi troškove koji su bili potrebni za ovrhu ako je uzrokovao vođenje ovršnog postupka.

Prema odredbi čl. 14. st. 5. OZ-a ovrhovoditelj odnosno predlagatelj osiguranja dužni su ovršeniku, odnosno protivniku osiguranja naknaditi troškove koje si im neosnovano prouzročili. Ovrhovoditelj će prema navedenoj odredbi biti dužan naknaditi ovršeniku troškove koje mu je neosnovano prouzročio, ako je protiv ovršenika neosnovano pokrenuo ovršni postupak, odnosno poduzimao radnje koje nisu bile potrebne i time ovršeniku prouzročio troškove. U svezi troškova kod ponovnog traženja ovrhe, u pravnoj doktrini Dika, M., iznosi prijedlog *de lege ferenda*, ako bi se kriterij pravične ravnoteže interesa zadržao makar i u izmijenjenom obliku, trebalo bi razmisliti o tome da se propiše da svaka stranka snosi svoje troškove u slučaju u kojem bi prijedlog za ovrhu na nekretnini bio odbijen zato što bi određivanjem ovrhe ta ravnoteža bila poremećena na štetu ovršenika, s time da bi sud, iznimno od ovog pravila, u slučajevima u kojima bi ovrhovoditelj na temelju okolnosti za koje je znao ili je bio dužan znati, trebao pretpostaviti da bi određivanjem ovrhe bila bitno narušena pravična ravnoteža interesa stranaka na štetu ovršenika, trebao naložiti ovrhovoditelju da naknadi troškove ovršeniku. Takvo bi rješenje nametali razlozi pravičnosti. Međutim, ovrhovoditelji će često vrlo teško moći unaprijed ocijeniti hoće li predlaganjem ovrhe na koju u načelu imaju pravo biti poremećena pravična ravnoteža interesa na štetu ovršenika.[485]

[483] Rješenje Županijskog suda u Varaždinu, br. Gž Ovr-513/2019, odluka od 27. lipnja 2019., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/SE716B513S2019P3D20190627, (datum pristupa: 2.siječnja 2025.).
[484] Stuhne, Z., *op.cit.* u bilj. 201, str. 29.
[485] Dika, M., *op.cit.* u bilj. 23, str. 35.

O troškovima postupka odlučuje sud u ovršnom postupku i u tom postupku određuje, na prijedlog stranke, ovrhu radi njihova ostvarenja. OZ određuje da se zahtjev za naknadu troškova podnosi najkasnije u roku od trideset dana od dana završetka postupka. [486] Navedeni rok bio bi prekluzivan pa bi ovrhovoditelj po proteku tog roka izgubio pravo zahtijevati naknadu troškova postupka**.**

Protiv odluke o naknadi troškova postupka dopuštena je žalba. S obzirom na to da prema odredbi čl. 11. st. 4. OZ-a, žalba nema suspenzivni učinak odnosno ne zadržava ovrha, valja zaključiti da bi se ovrha mogla tražiti već na temelju nepravomoćnog rješenja o naknadi troškova postupka.

Budući da OZ posebno ne određuje kada se ovršni postupak smatra dovršenim, VSRH je u povodu dopuštene revizije u odnosu na dopušteno pravno pitanje: „Je li se rok od 30 dana za postavljanje zahtjeva za naknadu troškova sukladno odredbi čl. 14. st. 6. Ovršnog zakona računa od dana pravomoćnosti rješenja o dovršetku ovrhe ili od dana donošenja rješenja o dovršetku ovrhe ili pak od dana kada je ovrhovoditelj zaprimio rješenje o dovršetku ovrhe?“, odgovorio da rok za podnošenje zahtjeva za nadoknadu troškova ovršnog postupka počinje teći od dana kada postane pravomoćno rješenje kojim je sud utvrdio dovršenje ovrhe.[487]

Kad se govori o troškovima u postupku ovrhe na nekretnini radi naplate novčane tražbine treba reći da OZ sadrži i posebne odredbe za naknadu troškova ovršnog postupka koje su sadržane u čl. 60. st. 3. OZ-a o pokretanju parnice, čl. 106. st. 3. OZ-a o polaganju kupovnine, čl. 113. st. 1. t. 1. OZ-a o prvenstvenom namirenju, čl. 114. st. 5. OZ-a o namirenju ostalih tražbina, i čl. 257. st. 2. i 4. OZ-a o uklanjanju pokretnina.

U slučajevima odlučivanja o troškovima postupka nakon povlačenja prijedloga za ovrhu, na odgovarajući način primjenjuje se odredba čl. 158. ZPP-a, kojom je propisano da je u slučaju povlačenja tužbe, tužitelj dužan tuženiku naknaditi troškove postupka, osim ako je povlačenje tužbe uslijedilo odmah nakon što je tuženik udovoljio zahtjevu tužitelja ili zbog drugih razloga koji se mogu pripisati tuženiku, u kojem slučaju je troškove postupka tužitelju dužan naknaditi tuženik.

Revizijski sud je u predmetu Revd-590/2022 u odnosu na dopušteno pitanje koje glasi: „U situaciji kad ovrhovoditelj nakon podnošenja prijedloga za ovrhu sudu zaprimi cjelokupna

[486] Čl. 14. st. 6. i 7. OZ-a.
[487] Rješenje VSRH, br. Rev-863/2024, odluka od 18. lipnja 2024., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/VSRH2024RevB863A2, (datum pristupa: 2. siječnja 2025.).

sredstva putem izvansudske ovrhe, pa potom o tome izvijesti sud i povuče prijedlog za ovrhu, je li time ovrhovoditelj vodio računa o tome je li i u kojem dijelu je njegova tražbina namirena, te je li time ovrhovoditelj postupio ispravno i pripada mu li onda pravo na trošak ovršnog postupka?“[488] iznio pravo shvaćanje da ovrhovoditelj koji povuče prijedlog za ovrhu odmah nakon što je njegova tražbina izvansudski namirena ima pravo na naknadu troškova ovršnog postupka.[489] Usporedno s navedenim pravnim pitanjem revizijski sud je iznio pravno shvaćanje o pravu ovrhovoditelja na naknadu troškova ovrhe u slučaju kada ovrhovoditelj povuče ovršni prijedlog jer je glavni dužnik ispunio obvezu. S time u svezi dopušteno je podnošenje revizije s pitanjem: „Ima li ovrhovoditelj, koji je povukao ovrhu odmah nakon što mu je glavni dužnik ispunio dužnu obvezu, a koji ujedno nije ovršenik u istom ovršnom postupku, pravo na naknadu troškova od ovršenika ili pravo na naknadu troškova u tom slučaju ima ovršenik? Odnosno, predstavlja li razlog na strani ovrhovoditelja činjenica da mu je tražbina podmirena od strane glavnog dužnika, a ne ovršenika, radi kojeg je ovrhovoditelj dužan naknaditi ovršeniku troškove ovršnog postupka?“ U odgovoru na postavljeno pravno pitanje revizijski sud zaključuje da ovrhovoditelj, koji je povukao ovrhu odmah nakon što mu je glavni dužnik ili druga osoba koja za to ima pravni interes ispunio dužnu obvezu, ima pravo na naknadu troškova od ovršenika – založnog dužnika neovisno o tome što ovršenik u ovršnom postupku nije glavni dužnik i što tražbinu nije ispunio sam ovršenik (založni dužnik), nego glavni dužnik. Podmirenje duga, koje se potražuje u ovršnom postupku, od strane glavnog dužnika, a ne od vlasnika nekretnine (založnog dužnika) koji je ovršenik, je razlog zbog kojeg je trošak dužan naknaditi ovršenik ovrhovoditelju, a ne razlog zbog kojeg bi ovrhovoditelj bio dužan naknaditi trošak ovršeniku.[490]

Odgovarajući na pitanje: „Može li se u parnici koja se vodi radi proglašenja ovrhe nedopuštenom povlačenje prijedloga za ovrhu (koje je rezultiralo obustavom ovršnog postupka) smatrati udovoljenjem zahtjevu tužitelja u smislu odredbe čl. 158. st. 2. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 57/11, 148/11 – proč. tekst, 25/13, 28/13, 89/14 i 70/19 – dalje: ZPP), odnosno može li se povlačenje prijedloga za ovrhu, kao posljedica toga što je tražbina u ovršnom postupku namirena od strane treće osobe – stvarnog dužnika, smatrati drugim razlogom koji se može pripisati tuženiku u smislu odredbe čl. 158. st. 2. ZPP-a, a zbog kojeg

[488] Pregled VSRH, *op.cit.* u bilj. 391, str. 881.
[489] *Ibid.*
[490] *Ibid.,* str. 889.

bi tuženik bio dužan naknaditi troškove postupka nakon povlačenja tužbe?“[491], VSRH je istaknuo da odgovor na postavljeno pitanje polazi od osnovnog shvaćanja da OZ niti jednom svojom odredbom nije propisivao niti propisuje da dovršenjem ovrhe, njenom obustavom ili provedbom ovrhe, moguće i zbog toga što je ovrhovoditelj povukao prijedlog za ovrhu – i samo zbog te činjenice, tužbeni zahtjev za proglašenje ovrhe nedopuštenom postaje neosnovan ili da tužba postaje nedopuštena. U skladu s prethodno iznijetim shvaćanjem revizijski sud zaključuje da se u parnici koja se vodi radi proglašenja ovrhe nedopuštenom, povlačenje prijedloga za ovrhu (koje je rezultiralo obustavom ovršnog postupka) ne može smatrati udovoljenjem zahtjevu tužitelja u smislu odredbe čl. 158. st. 2. ZPP-a. Povlačenje prijedloga za ovrhu, kao posljedica toga što je tražbina u ovršnom postupku namirena od strane treće osobe – stvarnog dužnika, ne može se samo po sebi smatrati drugim razlogom koji se može pripisati tuženiku u smislu odredbe čl. 158. st. 2. ZPP-a a zbog kojeg bi tuženik bio dužan naknaditi troškove postupka nakon povlačenja tužbe.[492]

Povodom pitanja: „ (…) ima li treća osoba kao sudionik u ovršnom postupku pravo na naknadu troškova postupka?“[493] revizijski sud, je naveo da je pravno shvaćanje nižestupanjskih sudova pogrešno i da odstupa od prakse revizijskog suda (primjerice) iznesene u odluci Revt 196/2009-2 od 16. srpnja 2003. Naime, prema pravnom shvaćanju revizijskog suda sudionik (treća osoba) u postupku ovrhe ili osiguranja u smislu čl. 2. st. 7. OZ-a označava osobu koja u postupku ovrhe ili osiguranja nije stranka, ali u postupku sudjeluje zbog toga što se u njemu odlučuje o nekom njezinom pravu ili zbog toga što ima pravni interes. Sudionik u postupku osiguranja i ovrhe je osoba *sui generis* koja, iako nije stranka u postupku, ima pravo na naknadu troškova postupka u slučaju obustave postupka kad se odlučuje o nekom njegovom pravu ili pravnom interesu. Slijedom izloženog, u pravu je revident kada u reviziji navodi da ima pravo zahtijevati da mu se u konkretnom slučaju naknade svi troškovi koje mu je ovrhovoditelj neosnovano prouzročio, u skladu s odredbom čl. 14. st. 5. OZ-a.[494]

O pravu i obvezama sudionika na naknadu troškova postupka, već je ranije u pravnoj doktrini izneseno shvaćanje da sudionici u postupku imaju pravo i obvezu na naknadu troškova postupka po općim pravilima ZPP-a.[495] Vrijednost predmeta ovršnoga postupka mjerodavna

[491] Pregled VSRH, *op.cit*. u bilj. 391, str. 659.
[492] *Ibid*., str. 660.
[493] *Ibid*., str. 855.
[494] *Ibid*., str. 856.
[495] Dika, M., op.cit. u bilj. 7, str. 208.

za utvrđivanje troškova tog postupka određivala bi se uz odgovarajući primjenu ZPP-a o utvrđivanju vrijednosti predmeta spora. To znači, između ostalog, da bi u ovrsi radi naplate novčane tražbine bila mjerodavna vrijednost glavnice tražbine čija se naplata traži.[496] Predmetno pravno stajalište iz pravne doktrine prihvaća i judikatura koja navodi da je za utvrđivanje vrijednosti spora u ovršnom postupku odlučna samo vrijednost glavne tražbine, a ne i zateznih kamata s obzirom na to da glavna tražbina nije plaćena od strane ovršenika zbog čega zatezna kamata nije postala samostalna tražbina tako dugo dok glavna tražbina vjerovnika ne bude plaćena.[497]

U judikaturi je prihvaćeno shvaćanje da se supsidijarnom i odgovarajućom primjenom odredbe čl. 39. st. 2. ZPP-a koja propisuje da se u slučaju kad vrijednost predmeta zaloga ima manju vrijednost od potraživanja koje se treba osigurati, kao vrijednost predmeta spora uzima vrijednost zaloga, a ne iznos potraživanje koje se osigurava, pa da je stoga za utvrđivanje troškova zastupanja ovrhovoditelja po kvalificiranom punomoćniku, mjerodavna vrijednost predmeta spora, a ne vrijednost osigurane tražbine.[498]

U odnosu na dopušteno pravno pitanje koje glasi: „U ovršnom postupku započetom prije otvaranja stečajnog postupka nad ovršenikom, a koji je dovršen nakon otvaranja stečajnog postupka nad njime, mogu li se troškovi zastupanja koji su nastali ovrhovoditelju prije otvaranja stečajnog postupka, dosuditi protiv ovršenika, ukoliko te tražbine nisu prijavljene u stečajnom postupku?“ VSRH je zauzeo pravno shvaćanje da se, u ovršnom postupku započetom prije otvaranja stečajnog postupka nad ovršenikom, a koji je dovršen nakon otvaranja stečajnog postupka nad njime, troškovi zastupanja koji su nastali ovrhovoditelju prije otvaranja stečajnog postupka, ne mogu dosuditi protiv ovršenika, ako te tražbine nisu prijavljene u stečajnom postupku.[499]

Odgovarajući na dopušteno pitanje koje glasi: „U situaciji kada stranka tokom postupka pri poduzimanju određene radnje u postupku zahtijeva naknadu troška za tu radnju, te nakon toga podnese zbirni zahtjev za naknadu cjelokupnog troška postupka, da li je taj naknadni zahtjev za naknadu troška postupka samostalan zahtjev u odnosu na ranije podnesene zahtjeve?, revizijski sud je ocijenio da je zahtjev za naknadom troškova postupka koji je podnesen na

[496] *Ibid.*
[497] Rješenje Županijskog suda u Koprivnici, br. Gž Ovr-314/2023, odluka od 5. prosinca 2024., dostupno na: interna baza sudske prakse SupraNova (RH).
[498] Rješenje Županijskog suda u Zagrebu, br. Gž Ovr-566/2018, odluka od 30. travnja 2021., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2018ZgGzOvrB566A4, (datum pristupa: 5. siječnja 2025.).
[499] Pregled VSRH, *op.cit*. u bilj. 391, str. 870.

kraju postupka („zbirni zahtjev“) zaseban zahtjev za naknadu troškova postupka koji ne isključuje obvezu suda da odluči o zahtjevima za naknadom troškova postupka koji su eventualno podneseni ranije, prilikom poduzimanja radnji u postupku.“ [500]

VSRH je u odgovoru na pitanje: „ Smatra li se troškom potrebnim za ovrhu, u smislu odredbe čl. 14. st. 4. Ovršnog zakona („Narodne novine“, broj 112/12 i dr., dalje: OZ), trošak koji je nastao bez krivnje ovršenika, radi odgode sudskog uredovanja zbog razloga na koje ovršenik nije utjecao, te da li je ovršenik u obvezi taj trošak nadoknaditi ovrhovoditelju? izrazio stav da se trošak osiguranja radnika nužnih za provođenje ovršne radnje, i kada je sudsko uredovanje odgođeno, smatra troškom potrebnim za ovrhu, u smislu odredbe čl. 14. st. 4. OZ-a i ovršenik je, primjenom te zakonske odredbe, u obvezi nadoknaditi ovrhovoditelju taj trošak, a činjenica da je taj trošak nastao bez krivnje ovršenika, jer je sudsko uredovanje odgođeno zbog razloga na koje ovršenik nije utjecao, na to, sama po sebi, ne može imati utjecaja.[501]

Povodom pitanja dopuštenog u predmetu Revd 2340/2021 koje glasi: „ (…) da li je u slučaju obustave ovršnog postupka iz razloga što je ovrhovoditelj ugovorom o ustupu tražbine ustupio predmetno potraživanje trećoj osobi, a kojoj promjeni ovrhovoditelja i stupanju novog ovrhovoditelja u predmetni ovršni postupak se ovršenik usprotivio, ovrhovoditelj dužan nadoknaditi ovršeniku troškove ovršnog postupka, u skladu s odredbom čl. 14. st. 5. Ovršnog zakona (NN 139/10, 25/11, 150/11, 154/11, 12/12, 70/12), odnosno, da li se odredba čl. 14. st. 5. Ovršnog zakona (NN 139/10, 125/11, 150/11, 154/11, 12/12, 70/12), kojom je propisano da je ovrhovoditelj dužan ovršeniku naknaditi trošak koji mu je neosnovano prouzročio, primjenjuje na slučajeve obustave ovršnog postupka uslijed ustupa tražbine ovrhovoditelja trećoj osobi?“ revizijski sud je odgovorio da kada je do obustave postupka došlo zbog radnji koje je poduzeo ili propustio poduzeti ovrhovoditelj, upravo je ovrhovoditelj neosnovano prouzročio troškove ovršeniku. Druga je situacija ako je do obustave postupka došlo zbog nemogućnosti namirenja tražbine, dakle, bez skrivljenog postupanja ovrhovoditelja. Kako u ovom predmetu do obustave postupka nije došlo zbog nemogućnosti namirenja tražbine, već zbog postupanja ovrhovoditelja, koji je svojom radnjom doveo do obustave postupka, a time ovršenici prouzročio neosnovane troškove,

[500] *Ibid.,* str. 887.
[501] *Ibid.*, str. 886.

suprotno shvaćanju nižestupanjskih sudova, trebalo je primijeniti odredbu čl. 14. st. 5. OZ-a.[502]

4. ZAŠTITA OVRŠENIKA FIZIČKE OSOBE U OVRSI NA NEKRETNINI

4.1. Općenito

Zaštita ovršenika u ovršnom postupku kompleksne je naravi i normirana je brojnim odredbama zakona kojima se ili 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 ostvarivanja zaštite, u nastavku će se analizirati odredbe aktualnog uređenja OZ-a koje čine okosnicu zaštite ovršenika, njegovog položaja u ovrsi, kao i zaštite nekretnine u kojoj stanuje i koja mu služi za zadovoljenje osnovnih životnih potreba.

U poglavlju o zaštiti ovršenika fizičke osobe razmatrat će se pitanja odgode ovrhe na prijedlog ovršenika, posebni uvjeti za određivanje ovrhe na nekretnini, stambeno zbrinjavanje, zaštita prava na dom u ovrsi na nekretnini. Poglavlje o zaštiti ovršenika fizičke osobe obuhvaća i analizu mehanizma provedbe testa razmjernosti u odlukama domaćih sudova i ESLJP-a. Kroz ovo poglavlje prikazat će se recentna sudska praksa redovnih i specijaliziranih sudova, kao i VSRH-a. Pri tome će se kroz primjere iz sudske prakse analizirati učinkovitost mehanizma zaštite ovršenika fizičke osobe u ovrsi na nekretnini, i to od pravnih lijekova, preko odgode ovrhe do drugih pravih instituta osobito instituta izuzimanja od ovrhe i ograničenja ovrhe, prijedloga za promjenu predmeta i sredstava ovrhe koji imaju za cilj učinkovitu zaštitu ovršenika.

Radi sustavnog prikaza analizirat će se najznačajnija zakonska rješenja OZ-a koja se odnose na položaj i zaštitu ovršenika u ovrsi na nekretnini, osobito specifičnosti i razlike prema ranijem normativnom uređenju. Stoga će se u dijelu poglavlja o zaštiti ovršenika, osobito gdje tu zaštitu karakterizira poseban i različit način rješavanja pravnih situacija, a radi ukazivanja na bitno različiti model reformskog zahvata u pravnu zaštitu ovršenika, retrospektivno uputiti na takva zakonska uređenja.

U pravnoj doktrini ističe se da su položaj i zaštita ovršenika u postupku ovrhe na nekretnini sve do donošenja Novele OZ-a 14 bili uređeni na sadržajno jednak način, kao i prema OZ-u

[502] Pregled VSRH, *op.cit.* u bilj. 391, str. 86.

96, s time da je OZ-om 12 bila izvršena izmjena u pogledu najniže cijene po kojoj se nekretnina mogla prodati na drugom dražbenom ročištu s jedne trećine na jednu polovinu utvrđene vrijednosti nekretnine (prij. čl. 102. st. 2. OZ-a 12).[503]

Prvi korak u tom smjeru učinjen je donošenjem Novele OZ-a 14, a Novelom OZ-a 17 dodatno je ojačana zaštita nekretnine ovršenika fizičke osobe koja se smatra domom.

Novelom OZ-a 14 pored općih odredbi o odgodi ovrhe u zakon su unesena posebna pravila o odgodi ovrhe na nekretnini u kojoj ovršenik stanuje i koja je nužna za zadovoljenje njegovih osnovnih stambenih potreba i osoba koje je po zakonu dužan uzdržavati. Pored tih odredbi Novelom OZ-a 14 bile su određene pretpostavke pod kojima je ovršenik imao pravo korištenja nekretnine kao najmoprimac godinu dana od dana donošenja zaključka o predaji nekretnine. Ako je sud prihvatio prijedlog ovršenika prema kojem bi ovršenik imao pravo korištenja nekretnine kao najmoprimac, tada se nije primjenjivala odredba o iseljenju ovršenika, što znači da u tom slučaju sud nije provodio ispražnjenje i predaju nekretnine kupcu nakon donošenja zaključka o predaji. Time je pitanje stambenog zbrinjavanja ovršenika za vrijeme trajanja odgode iseljenja prebačeno na kupce nekretnine.

U cilju zaštite ovršenika u postupku ovrhe na nekretnini Novelom OZ-a 17, značajnije se interveniralo u zakon te je zakonodavac po prvi puta odredio što se smatra jedinom nekretninom ovršenika odnosno domom i kako se ona štiti u ovršnom postupku. Potom su propisani posebni uvjeti za određivanje ovrhe na nekretnini, a Novela OZ-a 17 je iskorištena za uređenje stambenog zbrinjavanja ovršenika koji se prisilno iseljava iz prodane nekretnine. U pravnoj doktrini se ukazuje da pravni standard „osnovne stambene potrebe“ nije definiran zakonom, te da zakon, eksplicitno ne određuje materijalnopravne pretpostavke za ostvarivanje prava na novčanu naknadu za troškove stambenog zbrinjavanja. Ipak, treba uzeti da bi se pretpostavke prosuđivale prema popisima o socijalnoj skrbi-arg. iz st. 7. čl. 131a.[504]

4.2. Izuzimanje od ovrhe i ograničenje ovrhe kao jedan od oblika zaštite ovršenika

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

[503] Aras Kramar, S., *op.cit.,* u bilj. 11, str. 17.
[504] Dika, M., *op.cit*. u bilj. 23, str. 46.

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.[505]

Pored toga, u ovršnom postupku vrijedi načelo dispozicije ovrhovoditelja[506] prema kojem od ovrhovoditelja ovisi na kojem će dijelu imovine zatražiti ovrhu.

Kad se analizira odredba čl. 5. st. 1. OZ-a prema kojoj je ovrhovoditelj slobodan izabrati sredstvo i predmet ovrhe, i pokuša odrediti njezin odnos prema posebnoj odredbi čl. 80.b OZ-a o posebnim uvjetima za određivanje ovrhe na nekretnini ovršenika, može se zaključiti da iz čl. 5. st. 1. OZ-a proizlazi da je na ovršeniku teret dokazivanja činjenice postojanja drugog prikladnog predmeta i sredstva ovrhe na kojem bi ovrhovoditelj mogao namiriti svoju tražbinu, kao i da nekretnina koja je predmet ovrhe predstavlja ovršenikov dom.

Za razliku od ranijeg pravnog uređenja sadržanog u ZIP-u,[507] koji je propisivao redoslijed prema kojem se ovrha prvenstveno morala tražiti na novčanim sredstvima na računu, a podredno na drugim dijelovima imovine i tek na samom kraju na nekretnini dužnika,[508] u OZ-u nema posebnih pravila o redoslijedu na kojem će se predmetu i sredstvu ovrhe provesti ovrha.

Mogućnost provedbe ovrhe na nekretnini nije neograničena. Pravila o izuzimanju od ovrhe su prisilnog karaktera, s time što su neka pravila apsolutno prisilnog karaktera, a na neka upućuju posebni propisi, odnosno neka su pravila relativno dispozitivnog karaktera.

Apsolutno su izuzete iz ovrhe one nekretnine koje su izvan prometa, kao i nekretnine za koje je to posebnim zakonom određeno.[509] Radi se o općim dobrima[510] i javnim dobrim u općoj uporabi.[511]

[505] Čl. 4. st. 7. OZ-a.
[506] Navedeno načelo proizlazilo bi iz odredbe čl. 5. st. 1. OZ-a, prema kojoj sud određuje ovrhu, odnosno osiguranje onim sredstvom i na onim predmetima koji su navedeni u ovršnom prijedlogu odnosno prijedlogu za osiguranje.
[507] Prema odredbi čl. 192. st. 1. ZIP-a 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, a 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.
[508] Dika, M., *op.cit.* u bilj. 7, str. 172.
[509] Čl. 4. st. 4. OZ-a.
[510] Čl. 3. st. 2. ZVDSP-a.

Kada se govori o ovrsi nekretnine izuzete iz pravnog prometa u judikaturi se pojavilo pitanje je li pravilno dozvoljena sudska prodaja i dosuda nekretnine izuzete iz pravnog prometa budući da je odredbom čl. 7. st. 12. Zakona o područjima posebne državne skrbi zabranjeno prometovanje nekretninama koje su stečene na temelju tog zakona, te s time u vezi je li sud po službenoj dužnosti dužan paziti na to jesu li nekretnine izuzete od ovrhe, odnosno jesu li pravila o izuzimanju od ovrhe prisilnog karaktera? Odlučujući o žalbi ovršenika protiv rješenja o dosudi nekretnine prodane u ovršnom postupku žalbeni sud je ocijenio da se ne mogu prihvatiti prigovori ovršenika da su nekretnine, a koje su predmet prodaje u ovršnom postupku, stvari izvan prometa, te da zbog toga ovrha na njima nije dozvoljena, s obzirom na to da predmetne nekretnine nisu stvari izvan prometa u smislu odredbe čl. 4. st. 4. OZ-a, a ne predstavljaju ni druge stvari za koje bi posebnim zakonom bilo određeno da ne mogu biti predmet ovrhe.[512]

Judikatura se bavila i pitanjem 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 na temelju Uredbe o zabrani raspolaganja nekretninama na teritoriju Republike Hrvatske.[513] 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 se uz određena ograničenja ovrha ipak može provesti, sud bi bio dužan odbiti ovršni zahtjev po službenoj dužnosti pravilnom primjenom ovršnog materijalnog prava.[514]

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 na nekretnini koja je predmet ovršnog postupka i na kojoj je uknjiženo pravo vlasništva u korist pravne osobe dioničkog društva sa sjedištem u Sarajevu, Bosna i Hercegovina, te je na temelju Uredbe Vlade Republike Hrvatske o zabrani raspolaganja nekretninama na teritoriju Republike Hrvatske od

[511] Čl. 35. st. 4. ZVDSP-a.
[512] Rješenje Županijskog suda u Osijeku, br. Gž-2997/11, odluka od 13. listopada 2012., dostupno na: interna baza sudske prakse SupraNova (RH).
[513] Uredba o zabrani raspolaganja nekretninama na teritoriju Republike Hrvatske, *Narodne novine*, br. 36/91, dalje: Uredba.
[514] *Arg.* čl. 4. st. 4. OZ-a i čl. 50. st. 1. t. 6. OZ-a na taj razlog sud u povodu žalbe ovršenika pazi po službenoj dužnosti.

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.[515]

U navedenom predmetu Županijski sud u Zadru prihvatio je žalbu ovršenika, preinačio rješenje o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu i odbio zahtjev ovrhovoditelja kao neosnovan te ukinuo sve provedene radnje, uz obrazloženje da je „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 imovinskopravnih 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 VSRH-a[516] prema kojoj sve do dana stupanja na snagu Ugovora između Republike Hrvatske i Republike Slovenije o uređenju imovinskopravnih 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

[515] Rješenje Županijskog suda u Zadru, br. Gž Ovr-223/2018, odluka od 29. siječnja 2019., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2018ZdGzOvrB223A2, (datum pristupa: 8. siječnja 2025.).

[516] V. Presudu VSRH, br. Rev-2029/2001, odluka od 16. ožujka 2004., dostupno na: https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba8051990a&q, (datum pristupa 8. siječnja 2025.).

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 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.“

O pitanju sukcesije za bivšu SFRJ i primjene Ugovora o sukcesiji i Aneksa „G“, VSRH je u odluci Rev-860/2016 ukazao na ranije izraženo pravno shvaćanje toga suda, u odluci Rev-1292/12-2 od 11. ožujka 2015., a identično takvo stajalište zauzeo je i USRH, kao i ESLJP. U navedenim odlukama iznesena su pravna shvaćanja prema kojima su u ugovorima o pitanjima sukcesije data samo načelna rješavanja pitanja sukcesije u skladu s Međunarodnim pravom i sporazumom stranaka, te način rješavanja eventualnih sporova oko tumačenja i primjene njegovih odredbi, a za provedbu Aneksa „G“ Ugovora o pitanjima sukcesije za bivšu SFRJ,

koji se odnosi na privatnu imovinu, potrebno je sklopiti nove ugovore koji će s Ugovorom o pitanjima sukcesije riješiti sva prava i obveze država članica, a njegova je provedba u djelokrugu nadležnosti državnih tijela navedenih u toj odredbi, a ne sudova.[517]

Iz navedenih odluka 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 ishođena suglasnost Ministarstva pravosuđa Republike Hrvatske, na tim nekretnina ne može se odrediti ovrha.

Kada se promatra odredba čl. 4. OZ-a, prema kojoj je u st. 4. propisano da predmet ovrhe ne mogu biti stvari izvan prometa, kao ni druge stvari za koje je to posebnim zakonom određeno, dvojbeno je može li nekretnina koja u naravi predstavlja javni put biti predmetom ovrhe. Odredbom čl. 3. st. 1. Zakona o cestama[518] određeno je da je javna cesta javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu Republike Hrvatske dok je st. 2. istog čl. zakona propisano da se javne ceste ne mogu otuđiti iz vlasništva Republike Hrvatske niti se na njima mogu stjecati stvarna prava osim u slučajevima koje propisuje taj zakona. Prema izloženom, a kako predmetom ovrhe mogu biti samo one stvari na kojima se po zakonu može provesti ovrha, trebalo bi zaključiti da se ovrha neće moći provesti na predmetu ovrhe –nekretnine koja je javni put, dakle, stvar izvan prometa.

U odnosu na nekretninu koje predstavlja kulturno dobro, treba navesti da sama činjenica da nekretnina ima svojstvo kulturne baštine ne predstavlja razlog kojeg bi takva nekretnina bila izuzeta od ovrhe odnosno da bi na takvoj nekretnini mogućnost ovrhe bila ograničena.[519] Naime, odredbom čl. 81. st. 1. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara[520] propisano je da pravne osobe iz čl. 79. st. 1. tog Zakona imaju pravo prvokupa i u slučaju ovršne prodaje

[517] Presuda VSRH, br. Rev-860/2016, odluka od 22. travnja 2020., dostupno na: https://odluke.sudovi.hr/Document/View?id=5d382551-f800-44bd-9683-2f0aaba91fd5&q=rev-860%2f2016, (datum pristupa: 8. siječnja 2025.).
[518] Zakon o cestama, *Narodne novine*, br. 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22, 114/22, 04/23.
[519] Rješenje Županijskog suda u Zagrebu, br. Gž Ovr-2179/2023, odluka od 12. lipnja 2024., u primjeni ranijeg pravnog propisa iz čl. 38. st. 1. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, *Narodne novine*, br. 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 102/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20, 117/21, 114/22, dostupno na: interna baza sudske prakse SupraNova (RH).
[520] Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, *Narodne novine*, br. 145/24.

kulturnoga dobra i to prema uvjetima ponude u postupku ovrhe koja je najpovoljnija za vlasnika kulturnoga dobra. St. 2. citiranog članka propisuje da je osoba koja provodi postupak ovršne prodaje kulturnoga dobra dužna obavijestiti pravne osobe iz čl. 79. st. 1. tog Zakona da je određena prisilna prodaja, te dostaviti pisane uvjete ponude utvrđene za prodaju kulturnoga dobra.

Nekretnine koje su relativno izuzete od ovrhe su javna dobra u javnoj uporabi,[521] 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 fizičku osobu koja ne obavlja tu djelatnost općom odredbom čl. 75. st. 1. OZ-a propisana je zaštita prema kojoj se ovrha radi ostvarenja novčane tražbine ne može provesti na stvarima i pravima fizičke osobe koja ne obavlja registriranu djelatnost, a koja su nužna za zadovoljenje osnovnih životnih potreba ovršenika i osoba koje se po zakonu dužan uzdržavati.

Međutim, opća odredba o zaštiti ovršenika fizičke osobe koja ne obavlja registriranu djelatnost neće se primjenjivati prema odredbi čl. 75. st. 4. OZ-a, 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 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 poljodjelaca[522] 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 istaknuti i na to da se pravilo o izuzimanju od ovrhe iz čl. 91. st. 1. OZ-a ne primjenjuje u slučajevima iz odredbe čl. 77. OZ-a.

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

[521] Čl. 35. st. 5. ZVDSP-a.
[522] Prema čl. 2. t. 11. OZ-a, izraz poljodjelac označava osobu kojoj je poljoprivredna proizvodnja pretežni izvor prihoda.

založno pravo ili slično pravo radi osiguranja tražbine čije prisilno ostvarenje na tom predmetu traži.[523]

Protiv fizičke osobe koja obavlja registriranu djelatnost prema mjerodavnoj odredbi čl. 75. st. 2. OZ-a, 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 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.

U svrhu zaštite ovršenika poljodjelca, kao i članova njegove uže obitelji te drugih osoba koje je po zakonu dužan uzdržavati OZ-om je predviđeno ograničenje ovrhe na nekretninama poljodjelaca. Prema odredbi čl. 91. st. 1. i 2. OZ-a 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. Istom odredbom u st. 3. propisano je da se odredbe st. 1. i 2. čl. 91. OZ-a ne primjenjuju u slučajevima iz čl. 77. OZ-a, osim ako posebnim zakonom nije drugačije određeno.[524]

Za nositelje i članove OPG-a posebnim zakonom uređena je ovrha radi ostvarenja novčane tražbine na nekretninama u njihovom vlasništvu. Prema odredbi čl. 41. st. 3. Zakona o obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu[525] ovrha radi ostvarenja novčane tražbine protiv nositelja i članova OPG-a ne može se provesti na nekretnini koja je u vlasništvu nositelja OPG-a i članova OPG-a, a u kojoj ovršenik stanuje i to u opsegu nužnom za zadovoljavanje osnovnih stambenih potreba ovršenika i osoba koje je po zakonu dužan uzdržavati.

Posebnom odredbom čl. 41. st. 4. ZOPG-a određeno je kada je tražbina manja od 2.654,46 eura, radi zaštite od ovrhe na poljoprivrednim resursima kao nekretninama ili pokretninama,

[523] Čl. 77. st. 1. OZ-a.

[524] S obzirom na ograničenja ovrhe na ovršenikovim nekretninama predviđena u odredbi čl. 91. st. 1. OZ-a, da bi neka nekretnina bila izuzeta od ovrhe ovršenik mora dokazati da ima status poljodjelca, ali i da nekretnina na kojoj je određena ovrha predstavlja poljoprivredno zemljište i/ili gospodarske zgrade te da je upravo ta nekretnina nužna ovršeniku za njegovo uzdržavanje i uzdržavanje članova njegove uže obitelji te drugih osoba koje je po zakonu dužan uzdržavati. U slučaju da je ovrha određena na predmetu koji je izuzet od ovrhe radilo bi se o žalbenom razlogu iz čl. 50. st. 1. toč. 6. OZ-a.

[525] Zakon o obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu, *Narodne novine*, br. 29/18, 32/19, 18/23, dalje: ZOPG.

prije pokretanja ovrhe temeljem dobrovoljnog pravnog posla mora se provesti postupak mirenja sukladno posebnom propisu kojim se uređuje postupak mirenja.[526]

Zaštitom prava na dom u smislu čl. 80.b OZ-a kod određivanja ovrhe na nekretnini poljodjelaca na kojoj je ovrhovoditelj na temelju pravnog posla s ovršenikom stekao založno pravo bavio se i Županijski sud u Zagrebu, koji je odlučujući o žalbi ovršenika, izrazio shvaćanje da se navedena odredba ne primjenjuje u slučaju kada se zaštita prava na dom ostvaruje primjenom čl. 43. st. 3. ZOPG-a u vezi s čl. 75. st. 1. i 2. i čl. 91. OZ-a.[527]

Posebno pravilo sadržano je i u odredbi čl. 75. st. 5. OZ-a, prema kojem se nekretnine za stanovanje ili obavljanje poslovne djelatnosti ne smatraju 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.

Stečajnim zakonom[528] je u odredbi čl. 135. propisano da imovina dužnika pojedinca[529] na kojoj se ovrha protiv njega ne bi mogla provesti prema općim pravilima ovršnog prava ne ulazi u stečajnu masu.

Zakonom o obrtu[530] je u odredbi čl. 36. st. 3. propisano da se ovrha radi ostvarenja novčane tražbine protiv obrtnika ne može provesti na nekretnini u kojoj ovršenik stanuje u opsegu nužnom za zadovoljavanje osnovnih stambenih potreba ovršenika i osoba koje je po zakonu dužan uzdržavati. St. 4. tog članka određeno je ako je vjerovnik na temelju dobrovoljnog pravnog posla s obrtnikom stekao na nekretninama iz st. 3. ovoga članka založno ili slično pravo radi osiguranja tražbine čije prisilno ostvarenje na tom predmetu traži, obrtnik kao ovršenik ne može se protiviti takvoj ovrsi pozivajući se na razloge iz st. 3. ovoga članka.

[526] Zakon o mirnom rješavanju sporova, *Narodne novine*, br. 67/2023.
[527] Rješenje Županijskog suda u Zagrebu, br. Gž Ovr-125/2024, odluka od 17. rujna 2024., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2024ZgGzOvrB125A3, (datum pristupa 8. siječnja 2025.).
[528] Stečajni zakon, *Narodne novine*, br. 75/15, 104/17, 36/22, 27/24, dalje u tekstu: SZ.
[529] 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.
[530] Zakon o obrtu, *Narodne novine*, br. 143/13, 127/19, 41/20.

Konačno važno je naglasiti da je prigovor povrede prava na dom prigovor materijalno-pravne naravi koji ovrhu, u slučaju njegove osnovanosti, kvalificira nedopuštenom te se stoga ne prosuđuje kroz institut ograničenja/izuzimanja od ovrhe normiranog odredbama OZ-a.[531]

Vezano uz zabilježbu spora na nekretnini koja je predmet ovrhe, a kojom se nastoji ostvariti izuzimanje od ovrhe suvlasničkog dijela nekretnine, što je predmetom postavljenog tužbenog zahtjeva u sporu, u judikaturi je izražen stav da sadržaj postavljenog tužbenog zahtjeva ne može utjecati na sadržaj upisa prava vlasništva u zemljišnoj knjizi, zbog čega nije utemeljen prijedlog za upis u smislu primjene odredbe čl. 81. ZZK-a.[532]

4.3. Zaštita ovršenika fizičke osobe prema općoj odredbi čl. 75. OZ-a

Zakonodavac je općom odredbom sadržanom u čl. 75. OZ-a propisao zaštitu ovršenika fizičke osobe kod ovrhe radi namirenja novčane tražbine na imovini fizičke osobe, što se odnosi i na nekretninu ovršenika. Iz ove odredbe proizlazi da zakonodavac razlikuje ovršenika fizičku osobu koja ne obavlja registriranu djelatnost od ovršenika fizičke osobe koja obavlja gospodarsku djelatnosti, odnosno razlikuje ovršenike građane od ovršenika obrtnika.

Ovrha radi ostvarenja novčane tražbine ne može se provesti na stvarima i pravima fizičke osobe koja ne obavlja registriranu djelatnost, a 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.[533]

U ovrsi radi ostvarenja novčane tražbine protiv fizičke osobe koja obavlja registriranu djelatnost na odgovarajući način se primjenjuju odredbe čl. 242. OZ-a koja se odnosi na ovršenike pravne osobe, s time da se odredba čl. 75. st. 1. OZ-a neće primjenjivati u

[531] Rješenje Županijskog suda u Varaždinu, br. Gž Ovr-666/2021, odluka od 4. studenog 2021., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2021VzGzOvrB666A2, (datum pristupa: 9. siječnja 2024.).
[532] Rješenje Županijskog suda u Varaždinu, br. Gž zk-481/2016, odluka od 10. kolovoza 2017., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2016GzZkB481A2, (datum pristupa: 8. siječnja 2025.).
[533] Čl. 75. st. 1. i 2. OZ-a

slučajevima u kojima su tim Zakonom za ovrhu na određenim stvarima ili pravima utvrđena posebna pravila o izuzimanju od ovrhe ili o ograničenju ovrhe.[534]

Zakonodavac je u st. 5. čl. 75. OZ-a unio predmnijevu što se smatra jedinom nekretninom ovršenika fizičke osobe koji ne obavlja registriranu djelatnost (građanina) odnosno domom. Prema toj predmnijevi radi se o jedinoj nekretnini u kojoj stanuje ovršenik koji ne obavlja registriranu djelatnost, a koja je 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. Radi se o relativno neoborivoj predmnijevi[535] koja ne vrijedi samo u slučaju u kojem je ovršenik u trenutku sklapanja pravnog posla kojim je preuzeo obvezu izjavio da je suglasan da se radi namirenja ovrhovoditeljeve tražbine ovrha može provesti na predmetu ovrhe na kojem se ona inače ne bi mogla provesti. Na temelju izloženog može se zaključiti da ovršenik koji je sklopio ugovor o kreditu koji predstavlja ovršnu ispravu i kojim je dozvolio uknjižbu prava zaloga na nekretnini koja je predmet ovrhe i suglasio se da se ista može prodati radi naplate tražbine ovrhovoditelja nije ovlašten pozivati se na odredbu čl. 75. st. 5. OZ-a.[536]

Propisano je da ovršenik daje suglasnost isključivo u pisanom obliku. Suglasnost ima učinak samo ako je potpis ovršenika ovjerio javni bilježnik ili koja druga osoba ili tijelo s javnim ovlastima. Dana suglasnost vrijedi i ako dođe do promjene vjerovnika ili ako ovršenik stekne novu nekretninu.

Iz navedenog proizlazi da je jedina nekretnina ovršenika građanina u pravilu izuzeta od ovrhe, ali i takva nekretnina može biti predmetom ovrhe samo ako ovršenik da pisanu suglasnost.

Kad se govori o suglasnosti za provedbu ovrhe u pravnoj teoriji raspravljena su neka otvorena pitanja koja se odnose na pravno značenje dane suglasnosti u slučaju promjene vjerovnika do kojeg bi dolazilo uslijed ustupa tražbine, ili ako bi ovršenik stekao novu nekretninu, te slučajevi u svezi učinka naknadno dane suglasnosti. Autori unisono zauzimaju stajališta da bi prema intenciji odredbe čl. 75. st. 5. reč. 3. OZ-a odgovaralo shvaćanje prema kojemu su njome pokrivene obje opisane situacije,[537] te da bi trebalo optirati za interpretaciju prema

[534] Čl. 75. st. 3. i 4. OZ-a.
[535] Dika, M., *op.cit.* u bilj. 23, str. 16.
[536] Rješenje Županijskog suda u Varaždinu, br. Gž Ovr-1252/2018, odluka od 15. veljače 2019., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/SE716B1252S2018P2D20190215, (datum pristupa: 11. siječnja 2025.).
[537] Aras Kramar, S., *op.cit.* u bilj. 11, str. 26.

kojoj bi i naknadna suglasnost imala iste učinke, kao i ona koja je dana prigodom sklapanja pravnog posla.[538]

Potrebno je istaknuti da se kod pravnih poslova sklopljenih prije 3. kolovoza 2017.[539] nekretnina za stanovanje ne smatra nužnom za zadovoljenje osnovnih životnih potreba ovršenika i na takvoj se nekretnini može provesti ovrha sukladno odredbi čl. 75. st. 5. OZ-a 14, kojom je bilo propisano da se nekretnine za stanovanje ili obavljanje poslovne djelatnosti ne smatraju 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.[540]

Zakonodavac je dopustio ovrhu na jedinoj nekretnini iz odredbe čl. 75. st. 5. OZ-a, ako ovršenikova obveza potječe iz izvanugovornog obveznog odnosa, pod uvjetom da je to u skladu s načelom pravičnosti.[541] 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.[542]

Ovrhovoditelj je dužan uz prijedlog za ovrhu na nekretnini protiv ovršenika koji ne obavlja registriranu djelatnost iz čl. 75. st. 1. OZ-a, podnijeti pisanu suglasnost ovršenika da se radi namirenja ovrhovoditeljeve tražbine ovrha može provesti na njegovoj jedinoj nekretnini 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.[543] Iz citirane odredbe može se zaključiti da se ona ne odnosi na ovrhu na nekretnini koja se predlaže na temelju ovršne isprave – presude suda, radi prisilne naplate novčane tražbine dosuđene pravomoćnom sudskom odlukom. U tom slučaju ovrhovoditelj nije dužan uz prijedlog za provedbu ovrhe dostaviti suglasnost ovršenika za provedbu ovrhe na jedinoj nekretnini, niti dostavljati isprave kojima bi se dokazivalo da ovršenik ima drugu nekretninu podobnu za stanovanje. Navedeno je u skladu i s pravnim stavom, zauzetim, u svezi primjene odredbe čl. 75. st. 7. u svezi st. 5. OZ-a, na sastanku Građanskog odjela VSRH

[538] Dika, M., *op.cit.* u bilj. 23, str. 17.
[539] Čl. 44. st. 3. ZID OZ-a 17.
[540] Rješenje Županijskog suda u Zagrebu, br. Gž Ovr-411/2022, odluka od 4. svibnja 2022., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2022ZgGzOvrB411A2, (datum pristupa 11. siječnja 2025.).
[541] Čl. 75. st. 6. OZ-a.
[542] Čl. 75. st. 8. OZ-a.
[543] Čl. 75. st. 7. OZ-a.

i predsjednika građanskih odjela županijskih sudova održanom dana 31. ožujka 2021. godine.[544]

S obzirom na to da OZ u odredbi čl. 75. st. 5. izričito ne definira što podrazumijeva pod pojmom stanovanja ovršenika u nekretnini odnosno ne vezuje pojam stanovanja sa prijavljenim prebivalištem ovršenika, za primjenu navedene odredbe i ocjene je li nekretnina koju ovršenik ima u svojem vlasništvu u vrijeme podnošenja prijedloga za ovrhu nužna za njegovo stanovanje i osoba koje je po zakonu dužan uzdržavati, sud će morati imajući u vidu značaj doma, odnosno nekretnine u kojoj ovršenik stanuje, cijeniti prema okolnostima svakog pojedinog slučaja.

Odredba čl. 75. st. 5. OZ-a i posebne odredbe o izuzimanju od ovrhe i ograničenju ovrhe na nekretnini međusobno su komplementarne odredbe, koje se ne isključuju ili ograničavaju u primjeni, već zajednički „sinergijski osnažuju“ pravni položaj ovršenika u ovrsi na nekretnini.[545] Pri tome se u pravnoj literaturi navodi[546] da se navedena pravila, uz određene posebnosti, *de facto* primjenjuju kod namirenja neosiguranih tražbina, jer su hipoteke ostale u sferi utjecaja drugih pravila (prije svih čl. 77. OZ-a i čl. 305. OZ-a) i još nekih.

4.4. Posebni uvjeti za određivanje ovrhe prema odredbi čl. 80.b OZ-a.

Posebni uvjeti za određivanje ovrhe na nekretnini koje sudovi moraju primjenjivati prilikom donošenja rješenja o ovrsi na nekretnini propisani su odredbom čl. 80.b OZ-a. Radi se o vrijednosnim kriterijima te kriteriju razmjernosti odnosno pravične ravnoteže, koji predstavljaju pravne standarde.

Prema vrijednosnom kriteriju sadržanom u čl. 80.b st. 1. OZ-a sud je dužan odbiti prijedlog za ovrhu na nekretnini ako glavnica tražbine radi čijeg se namirenja ovrha traži ne prelazi iznos od 5.300,00 eura, osim ako je prijedlog podnesen radi prisilnog ostvarenja tražbine radi zakonskoga uzdržavanja ili tražbine radi naknade štete uzrokovane kaznenim djelom. Tom je odredbom utvrđen jedan od kriterija koji bi sud trebao primjenjivati kod određivanja ovrhe na

[544] Izvod iz zapisnika sa sastanka predsjednika Građanskih odjela županijskih sudova i Građanskog odjela VSRH-a, održanog 31. ožujka 2021., posl. br. Su IV – 162/2021, dostupno na: https://www.vsrh.hr/_custompages/static/HRV/files/2021dok/Zaklju%C4%8Dci/VSRH_GO_Su-IV-162-2021_31_3_2021.pdf, (datum pristupa: 11. siječnja 2025.).

[545] Dika, M., *op.cit.* u bilj. 23, str. 22.

[546] Mihelčić, Gabrijela, Polić, Tajana, „ Jesu li postupovna jamstava dobila novo ruho u ovrsi na nekretnini?“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 46, br. 1, 15-35 (2025), str. 21., dostupno na: https://hrcak.srce.hr/file/477203, (datum pristupa: 25. travnja 2025.).

nekretnini. Normativno rješenje u odredbi čl. 80.b st. 1. OZ-a, propisuje granični vrijednosni kriterij iznosa glavnice tražbine radi čijeg se namirenja traži ovrha na nekretnini. Međutim, budući da ta odredba posebno ne određuje o kakvoj se vrsti nekretnine radi na kojoj se predlaže provesti ovrha u pravnoj doktrini se ukazuje na nedovoljnu domišljatost te odredbe i postavlja pitanje zašto se ovrha ne bi mogla provesti na nekoj sitnoj zemljišnoj čestici čija objektivna vrijednost iznosi manje od propisanog iznosa ili čak i ako je veće vrijednosti, ali objektivno nema nikakvu ekonomsko-ezgistencijalnu vrijednost uza ovršenika? Jedno od objašnjenja ukazuje da se kod pisanja navedene odredbe imalo u vidu samo nekretnine u kojima stanuju fizičke osobe koje su nužne za zadovoljenje osnovnih životnih potreba ovršenika i osoba koje je dužan uzdržavati. Ako je tome tako, tada je to trebalo jasno reći i domašaj razmatrane odredbe ograničiti samo na te nekretnine i osobe. Ili se možda htjelo uvesti opće pravilo kakvo je postojalo u nekim zakonskim pretečama važećem zakonu i u nekim drugim pravnim sustavima po kojemu se ovrha na nekretnini općenito ne može odrediti zbog tražbina ispod određene vrijednosti.[547]

Respektirajući normativni sadržaj promatrane odredbe, kao i funkciju vrijednosnog kriterija koji bi trebao uravnoteženo štititi ovrhovoditelja i ovršenika, doseg te odredbe dovodi do sprječavanja određivanja i provedbe ovrhe na svim nekretninama ovršenika, pa i na onima u kojima ovršenik ne stanuje niti su nužne za nužne za zadovoljenje osnovnih životnih potreba ovršenika i osoba koje je dužan uzdržavati čime je zapravo potvrđena bojazan pravne doktrine da se radi o općem pravilu prema kojem se općenito ne može odrediti tražbina ispod određene vrijednosti.[548]

Vrijednosni kriterij koji je utvrđen odredbom čl. 80.b st. 1. OZ-a, primjenjuje se i kod određivanja ovrhe radi namirenja osigurane tražbine[549] kako je to određeno čl. 290. st. 3. OZ-a. Prema odredbi čl. 290. st. 3. OZ-a, i u onim slučajevima kada je tražbina osigurana založnim pravom, ako se radi o tražbini čija glavnice ne prelazi iznos od 5.300,00 eura, sud će morati odbiti prijedlog za ovrhu na nekretnini.

Odredba čl. 290. st. 3. OZ-a bila je predmet postupka za ocjenu suglasnosti s URH-om pred USRH-om. U rješenju kojim nije prihvaćen prijedlog za pokretanje postupka za ocjenu

[547] Dika, M., *op.cit.* u bilj. 23, str. 27.
[548] *Loc. cit.*
[549] Tako Aras Kramar, S., op.cit. u bilj. 11, str. 32.,: „ Iz intencije odredaba nov. Čl.80.b. OZ-a 12, posebice njegova stavka 3., ali i i obrazloženja uz čl.15. ZID OZ-a 17, čini se, da bi se na sve nekretnine-tako i na kojima postoji (dobrovoljna) hipoteka- primjenjivale odredbe o posebnim uvjetima za određivanje ovrhe; dakle, ovrha na nekretnini bi se određivala ovisno i vrijednosnom kriteriju tražbine koja se prisilno ostvaruje, kombiniranom s testom razmjernosti (nov. čl.80b OZ-a 12).“

suglasnost s URH-om istaknuto je da je cilj osporene odredbe da se za relativno male tražbine u odnosu na vrijednost same nekretnine ne može pokrenuti ovrha prodajom te nekretnine, ali se omogućavanjem zabilježbe ovršivosti tražbine u zemljišnim knjigama i drugim javnim očevidnicima osigurava da tražbina neće zastarjeti i u slučaju pokretanja ovršnog postupka na istoj nekretnini od nekog drugog ovrhovoditelja, te će se tražbina namiriti u skladu s prvenstvenim redom, tj. ovrhovoditelj u korist čije tražbine je zasnovao založno pravo, imat će mogućnost namirenja prije ovrhovoditelja koji je kasnije pokrenuo ovrhu.[550]

Promatrajući naprijed izloženo zakonodavno rješenje moglo bi se zaključiti da kod uvođenja vrijednosnog ograničenja kako je ono normirano odredbom čl. 80.b st. 1. OZ-a, zakonodavac uopće nije vodio računa o imovinskim prilikama ovrhovoditelja, niti je pri tome uzeo u obzir da tražbina od 5.300,00 eura nekom ovrhovoditelju čija je naplata uskraćena, može biti egzistencijalno važna. Pored toga, osim što može biti predmetom rasprave određenje visine cenzusa koja je ograničena na iznos od 5.300,00 eura i njegove relativnosti u određenju pojma „male tražbine“ u kategoriji građana s položajem vjerovnika u ovršnom postupku, može se postaviti pitanje, je li odabir vrijednosnog kriterija uz propisivanje cenzusa iznosa visine glavnice podoban oblik za uspostavljanje ravnoteže interesa ovrhovoditelja i ovršenika u ovrsi na nekretnini ili se pitanje ravnoteže moglo postići odabirom drugačijeg modela?

Jedan od nedostataka postojećeg modela leži u činjenici što će pod utjecajem socijalno-ekonomskih (ne)prilika i gospodarske krize uz potencijali rizik rasta inflacije takav model zahtijevati stalnu korekciju i podizanje visine cenzusa ispod kojega se ovrha na nekretnini neće moći pokrenuti. Nekritički režim koji bi eventualno podizao visinu iznosa glavnice za pokretanje ovrhe na nekretnini doveo bi još većeg ograničenja u mogućnosti ovrhe na nekretnini čime bi neopravdano doveo do diskriminiranja određenih kategorija vjerovnika. U tom slučaju, ionako pogoršan položaj ovrhovoditelja u ovršnom postupku bio bi još izraženiji.

Stoga bi trebalo zagovarati onaj pristup koji bi kod uvjeta za određivanje ovrhe na nekretnini podrobnije izdiferencirao vrste nekretnine i njezinu namjenu, a kod određivanja ovrhe na stanu ili stambenoj zgradi koja je ovršenikov dom, zbog naplate novčane tražbine koja je u očitom nesrazmjeru s utvrđenom vrijednošću nekretnine, trebalo bi predvidjeti mogućnost da ovršenik predloži ili da sud po službenoj dužnosti pod određenim pretpostavkama dopusti,

[550] Rješenje USRH-a broj: U-I-5915/2020 od 9. srpnja 2024., § 9., dostupno na: https://sljeme.usud.hr/ Usud/ Praksaw.nsf/C12570D30061CE54C1258B5600380131/%24FILE/U-I-5915-2020.pdf, (datum pristupa: 17.siječnja 2025.).

drugo sredstvo ovrhe ili da se ovrha provede na drugoj nekretnini koja je dovoljna za namirenje vjerovnikove tražbine.

Judikatira se bavila i pitanjem primjene odredbe čl. 80.b st. 1. OZ uvedenog Novelom OZ-a 17 u postupcima koji su započeti prije nego što je ta odredba unesena u OZ.

Revizijski sud je odgovarajući na pitanje: „Može li sud odbiti prijedlog za ovrhu na nekretnini ovršenika temeljem odredbe čl. 80.b st. 1. Ovršnog zakona (NN 112/2012, 25/2013, 93/2014, 55/2016, 73/2017) (dalje u tekstu OZ 73/17) ako iznos utužene glavnice ne prelazi 20.000,00 kn iako je ovršni postupak pokrenut pred javnim bilježnikom prije stupanja na snagu odredbe čl. 80.b OZ 73/17, a javnobilježničkim rješenjem o ovrsi određena je ovrha općenito na imovini ovršenika?“[551] naveo da se još od stupanja na snagu OZ-a 96 u ovršnom postupku vodi računa o zaštiti ovršenikova dostojanstva, odnosno, propisano je da se pri provedbi ovrhe pazi na to da ovrha za njega bude što manje nepovoljna (čl. 6. toga Zakona). To je načelo sadržano i u odredbi čl. 6. OZ-a koji se primjenjuje u ovom predmetu, koja glasi: „Pri provedbi ovrhe i osiguranja pazit će se na dostojanstvo ovršenika, odnosno protivnika osiguranja te na to da ovrha, odnosno osiguranje za njega budu što manje nepovoljni.“[552] S podrobnijom razradom ovoga načela nastavilo se i u OZ-u koji se primjenjuje u ovome predmetu, pa su tako, njegovim izmjenama i dopunama izvršenim ZID OZ-om 17, po prvi puta u ovršnom postupku propisani posebni uvjeti za određivanje ovrhe na ovršenikovoj nekretnini, kojima je takva ovrha, pa i neovisno o tome je li ona jedina ovršenikova nekretnina, osim uz iznimku koja se odnosi samo na ostvarenje tražbina radi zakonskog uzdržavanja i tražbina radi naknade štete uzrokovane kaznenim djelom, isključenja za sve ovrhovoditeljeve tražbine koje ne prelaze određenu visinu (čl. 15. ZID OZ-a 17 u OZ dodan čl. 80.b), a čak je i za ovrhovoditeljeve tražbine koje prelaze tako određeni limit omogućeno da sud odbije provesti ovrhu unovčenjem ovršenikove nekretnine, primjenom kriterija pravične ravnoteže (čl. 15. st. 2. ZID OZ-a 17).[553] Zato je za zaključiti da iako formalno čitanje odredbe čl. 44. st. 1. ZID OZ-a 17 upućuje na zaključak da se odredbe o posebnim uvjetima za određivanje ovrhe na nekretnini propisane čl. 15. ZID OZ-a 15 ne odnose na postupke u kojima se takva ovrha zahtijeva prijedlogom za promjenu predmeta i sredstva ovrhe nakon njegova stupanja na snagu, 3. kolovoza 2017., ali u postupcima u kojima je prijedlog za ovrhu podnesen prije toga, treba poći od toga da je pri izmjeni i dopuni OZ-a o

[551] Rješenje VSRH, br. Rev-231/2019, odluka od 27. travnja 2022., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/VSRH2019RevB231A2, (datum pristupa: 6. veljače 2025.).
[552] Rješenje VSRH, br. Rev-231/2019, op.cit. u bilj. 549, t. 10.2.
[553] *Ibid.,* t. 10.3.

kojoj je riječ očita bila intencija zakonodavca da se takva ovrha više ne određuje radi ostvarenja tražbina koje se smatraju bagatelnima, imajući u vidu ravnotežu ovrhovoditeljeva interesa da naplati takvu bagatelnu novčanu tražbinu prodajom ovršenikove nekretnine i ovršenikova interesa da sačuva vlasništvo na nekretnini. Također, potrebno je navedenu prijelaznu i završnu odredbu ZID OZ-a 17 dovesti u kontekst s načelom zaštite ovršenikova dostojanstva otprije propisanom odredbom čl. 6. OZ-a. Pri tome je za napomenuti i da je odredbom čl. 8. ZID OZ-a 20, koji na snagu stupio 28. studenoga 2020., odredba čl. 80.b st. 1. OZ-a izmijenjena tako da je limit ovrhovoditeljeve tražbine radi ostvarenja koje se ovrha neće odrediti na ovršenikovoj nekretnini povećan na iznos od 40.000,00 kn, dok u ovom postupku ovrhovoditelj inzistira na prodaji ovršenikova stana radi ostvarenja novčane tražbine s osnove neplaćenih doprinosa za sredstva zajedničke pričuve u glavničnoj svoti od 953,96 kn.[554]

Stoga odgovor na postavljeno pitanje glasi: „Odredba čl. 15. Zakona o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona (Narodne novine br. 73/17) primjenjuje se u svim ovršnim postupcima u kojima je nakon stupanja na snagu toga Zakona, 3. kolovoza 2017., podnesen prijedlog za ovrhu na ovršenikovoj nekretnini, pa i kada se radi o prijedlogu za promjenu predmeta i sredstva ovrhe podnesenom u postupku u kojemu je prvi prijedlog za ovrhu podnesen prije 3. kolovoza 2017.[555]

U svezi s iznimkom u odredbi čl. 80.b st. 1. OZ-a koja se tiče privilegiranja određenih tražbina, dakle iznimke koja se tiče tražbina po osnovi zakonskog uzdržavanja ili tražbine radi naknade štete uzrokovane kaznenim djelom, ostaje otvoreno pitanje proširenja kategorije vjerovnika na koje se ne bi odnosilo ograničenje kod podnošenja prijedloga za ovrhu radi naplate tražbine po osnovi naknade štete zbog narušenog zdravlja ili smanjenja odnosno gubitka radne sposobnosti i naknade štete za izgubljeno uzdržavanje zbog smrti davatelja uzdržavanja. U pogledu tih tražbina u pravnoj doktrini se navodi da su one u ovom slučaju diskriminirane, iako je riječ o gotovo jednako socijalno, a trebalo bi biti i politički osjetljivim tražbinama, stoga se može postaviti pitanje ustavnosti takvog rješenja.[556]

Budući da se iz sadržaja ove odredbe ne može zaključiti jesu li ispunjeni uvjeti za donošenje rješenja o ovrsi u slučajevima kada ovrhovoditelj prema ovršeniku ima više tražbina koje temelji na različitim ovršnim ispravama koje su pojedinačno manje od 5.300,00 eura, ali u

[554] *Ibid.,* t. 11.
[555] *Loc. cit.* t. 12.
[556] Dika, M., *op.cit*. u bilj. 23, str. 28.

zbroju prelaze 5.300,00 eura, u pravnoj doktrini je izneseno tumačenje da bi zahtjev tražbine iznad 40.000,00 kn (5.300,00 eura)[557] bio ispunjen i u slučaju agregiranja više tražbina manjih od 40.000,00 kn (5.300,00 eura).[558]

Ovako tumačenje prihvaćeno je i u judikaturi. Tako je u odluci Županijskog suda u Dubrovniku[559] izraženo shvaćanje da odredbu čl. 80.b OZ-a treba tumačiti teleološki, a ne gramatički što znači da kada je dugovanje dužnika (ovršenika) prema vjerovniku (ovrhovoditelju) toliko da premašuje propisanu svotu, neovisno o tome što je ukupno dugovanje (s pozicije dužnika) odnosno tražbina (s pozicije vjerovnika) utemeljeno na više raznih osnova, od kojih niti jedno pojedinačno ne premašuje navedenu svotu, gramatičko tumačenje ove odredbe predstavljalo bi suprotnost konvencijskom testu razmjernosti. Isto tumačenje prihvatio je i Županijski sud u Osijeku [560] koji je ukinuo rješenje prvostupanjskog suda kojim je odbijen prijedlog predlagatelja osiguranja prisilnim zasnivanjem založnog prava u zemljišnim knjigama protivnika osiguranja jer po svakoj ovršnoj ispravi tražbina s osnove glavnice tražbine ne prelazi vrijednosni kriterij iz čl. 80.b OZ-a.

U praksi će se zasigurno pojaviti i slučajevi da tražbina iz ovršne isprave prelazi iznos od 5.300,00 eura, ali zbog djelomičnog podmirenja duga od stane dužnika dugovanje, neplaćeni iznos tražbine neće prelaziti 5.300,00 eura.

Pokretanje ovrhe na nekretnini prema vrijednosnom kriteriju (čl. 80.b st. 1. OZ-a) odnosno (ne)mogućnosti pokretanja ovrhe radi namirenja potraživanja kojem glavnica ne prelazi iznos od 5.300,00 eura, otvara pitanje tumačenja te odredbe u odnosu prema odredbi čl. 77. OZ-a koja propisuje zaštitu ovrhovoditelja. Može se, naime, postaviti pitanje je li dopušteno odrediti ovrhu na nekretnini ovršenika radi namirenja tražbine ovrhovoditelja koja ne prelazi iznos od 5.300,00 eura, a ne radi se o prijedlogu radi prisilnog ostvarenja tražbine radi zakonskog uzdržavanja ili tražbini radi naknade štete uzrokovane kaznenim dijelom, u slučaju kada je ovršenik kao založni dužnik dao suglasnost da u slučaju dospjelosti bilo koje obveze po ugovoru o kreditu vjerovnik može neposredno temeljem ugovora provesti neposrednu prisilnu ovrhu na nekretnini?

[557] Dodao autor ovog rada.
[558] Dika, M., *op.cit*. bilj. 92, str. 136.
[559] Rješenje Županijskog suda u Dubrovniku, br. Gž Ovr-190/2019, odluka od 17. srpnja 2019., dostupno na: interna baza sudske prakse SupraNova(RH).
[560] Rješenje Županijskog suda u Osijeku, br. Gž Ovr-238/2019, odluka od 27. ožujka 2019., dostupno na: interna baza sudske prakse SupraNova(RH).

Ako se navedene odredbe stave u međusobnu vezu trebalo bi zaključiti da se ovršenik ne bi mogao s uspjehom pozivati na odredbu čl. 77. OZ-a koja određuje ako je ovrhovoditelj na temelju pravnoga posla s ovršenikom stekao na nekoj stvari ili pravu založno ili slično pravo radi osiguranja tražbine čije prisilno ostvarenje na tom predmetu traži, ovršenik se ne može protivi takvoj ovrsi pozivajući se na razloge čl. 75. st. 1. i čl. 76. st. 1. ovog zakona te na druge odredbe ovog zakona o izuzimanju od ovrhe ili o ograničenju ovrhe, osim na odredbe čl. 4. st. 4., 5. i 6. OZ-a. U tom smislu, ako se odredba članka čl. 77. OZ-a tumači restriktivno, ta odredba ne propisuje da se ne primjenjuju posebni uvjeti za određivanje ovrhe na nekretnini propisani odredbom čl. 80.b OZ-a, dok odredba čl. 80.b OZ-a ne propisuje niti izuzimanje od ovrhe niti ograničenja ovrhe, već propisuje posebne uvjete za određivanje ovrhe na nekretnini. Kako odredba čl. 77. OZ-a ne predviđa analogno tumačenje posebnih uvjeta za određivanje ovrhe na nekretnini kao drugih odredbi toga zakona o izuzimanju od ovrhe i o ograničenju ovrhe, treba uzeti da se radi o mogućnosti pokretanja ovrhe radi namirenja potraživanja kojem glavnica ne prelazi iznos od 5.300,00 eura, kada se ovršenik suglasio da vjerovnik može neposredno na temelju pravnog posla o zalogu provesti neposrednu prisilnu ovrhu na nekretnini, zbog čega bi ovrhovoditeljev prijedlog trebao biti prihvaćen.

S tim u vezi u sudskoj praksi postojale su dvojbe isključuje li primjena čl. 77. st. 1. OZ-a ograničenja iz čl. 80.b OZ-a, odnosno može li se ili ne može ovršenik protiviti ovrsi ako je ovrhovoditelj na temelju pravnog posla s ovršenikom stekao založno pravo radi osiguranja tražbine čije prisilno ostvarenje na toj nekretnini traži, pozivajući se na razlog da je preostala glavnica tražbine manja od ranije zakonom propisanog minimuma.[561]

VSRH je baveći se navedenom dvojbom zaključio da se ovršenik "ne može protiviti ovrsi pozivom na odredbu čl. 80.b st. 1. Ovršnog zakona („Narodne novine" broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16-odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske i 73/17 – dalje: OZ), prema kojoj su propisani posebni uvjeti za određivanje ovrhe na nekretnini na način da je sud dužan odbiti prijedlog za ovrhu na nekretnini ako glavnica tražbine radi čijeg se namirenja ovrha traži ne prelazi iznos 20.000,00 kn, kada je ovrhovoditelj na temelju pravnog posla s ovršenikom stekao založno ili slično pravo radi osiguranja tražbine, čije je prisilno ostvarenje na tom predmetu traži u smislu odredbe čl. 77. st. 1. OZ."[562]

[561] Pregled VSRH, *op.cit.* u bilj. 391, str. 869.
[562] Rješenje VSRH, br. Rev-476/2021, odluka od 16. studenog 2022., dostupno na: https://odluke.sudovi.hr/Document/View?id=f5b57cec-46c9-48d2-9762-8a8a9baad2d5, (datum pristupa: 5. veljače 2025.).

U vezi primjene vrijednosnog kriterija za određivanje ovrhe na nekretnini propisanog odredbom čl. 80.b st. 1. OZ-a, pojavila se dvojba je li u slučaju kada je dobrovoljno založno pravo na nekretnini stečeno na temelju ugovora sklopljenog na temelju ranijeg propisa koji je regulirao pravo na prodaju stanova na kojima postoji stanarsko pravo, dozvoljeno provoditi ovrha na nekretnini koju je ovršenik dobrovoljno upotrijebio kao instrument osiguranja ako je dužna tražbina, radi čije se naplate vodi ovrha, manja od ranije zakonom propisanog minimuma ili nije. Zbog toga je VSRH dopustio pitanje: „Može li sud odrediti ovrhu na nekretnini radi namirenja novčane tražbine ovrhovoditelja koja je manja od 20.000,00 kn, u slučaju kad ovrhovoditelj zahtijeva ovrhu na temelju ovršne isprave – presude protiv založnog dužnika kojom je određeno da je tuženik dužan trpjeti namirenje tražbine u iznosu manjem od 20.000,00 kn iz vrijednosti založene nekretnine sudskom prodajom nekretnine, a dragovoljno založno pravo na nekretnini koja je predmet ovrhe je zasnovano 15. rujna 1992. na temelju Ugovora sklopljenog temeljem Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, koji sadrži izjavu kupca kojom dozvoljava uknjižbu založnog prava u korist prodavatelja?“[563]

Odgovarajući na dopušteno pitanje VSRH je istaknuo da „sud može odrediti ovrhu na nekretnini radi namirenja novčane tražbine ovrhovoditelja koja je manja od 20.000,00 kn, u slučaju kad ovrhovoditelj zahtijeva ovrhu na temelju ovršne isprave – presude protiv založnog dužnika kojom je određeno da je tuženik dužan trpjeti namirenje tražbine u iznosu manjem od 20.000,00 kn iz vrijednosti založene nekretnine sudskom prodajom nekretnine, a dragovoljno založno pravo na nekretnini koja je predmet ovrhe je zasnovano 15. rujna 1992. na osnovi Ugovora sklopljenog temeljem Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“, broj 27/91, 54/91, 6/92, 8/92, 33/92, 46/92, 49/92, 69/92, 87/92), koji sadrži izjavu kupca kojom dozvoljava uknjižbu založnog prava u korist prodavatelja.“

U judikaturi se problematiziralo i pitanje odnosa odredbe čl. 80.b st. 1. OZ-a o posebnim uvjetima za određivanje ovrhe na nekretnini i posebne odredbe čl. 139. st. 6. Zakona o nasljeđivanju[564] o opsegu nasljednikove odgovornosti za dugove. Kada se navede odredbe dovedu u međusobnu vezu, trebalo bi zaključiti da se ovršenik ne bi mogao pozivati na odredbu čl. 80.b st. 1. OZ-a, u slučajevima u kojima je primjenjuje odredba čl. 139. st. 6. ZN-

[563] Rješenje VSRH, br. Rev-695/2022, odluka od 7. veljače 2023., dostupno na: https://odluke.sudovi.hr/Document/View?id=73b17176-9afd-4df3-b622-276348036a5b, (datum pristupa: 5.veljače 2025.).
[564] Zakon o nasljeđivanju, *Narodne novine*, br. 48/03, 163/03, 35/05, 127/13, 33/15, 14/19, dalje: ZN.

a. U tom smislu, u judikaturi je izneseno tumačenje prema kojem u slučaju kada je ostavinska imovina iza pokojnog ovršenika fizičke osobe koja se sastoji od ½ suvlasničkog dijela nekretnine, prenesena kao ošasna imovina u vlasništvo ovršenika općine odnosno grada, a kako je odredbom čl. 139. st. 6. ZN-a određeno da predmet ovrhe radi ostvarenja ili osiguranja tražbina ostaviteljevih vjerovnika prema općini, odnosno gradu na koje je prešla ošasna ostavina mogu biti samo stvari i prava koja su sastavni dio ostavine, ta odredba kao *lex specialis* isključuje primjenu odredbe čl. 80.b st. 1. OZ-a koja je propisana isključivo radi uspostave ravnoteže između interesa ovršenika i ovrhovoditelja.

Iz izloženog se može zaključiti da u slučaju u kojem je u vlasništvo ovršenika prenesena ostavinska imovina pokojnika, kao ošasna imovina, a kada ovrhovoditelj može namiriti svoju novčanu tražbinu jedino iz te imovine sukladno čl. 139. st. 6. ZN-a, tada ne dolazi do primjene čl. 80.b st. 1. OZ-a, bez obzira na činjenicu da je glavnica ovršne tražbine manja od iznosa propisanog tog odredbom (opaska autora).[565] U svezi s načinom kako je redigirana odredba čl. 80.b st. 1. OZ-a, a kako navedena odredba ne uzima u obzir okolnosti određivanja ovrhe na nekretnini koja je kao ošasna imovina prenesena u vlasništvo općine odnosno grada i kada ostaviteljev vjerovnik može namiriti svoju novčanu tražbinu jedino iz te imovine sukladno čl. 139. st. 6. ZN-a, odredbu čl. 80.b st. 1. OZ-a trebalo bi izmijeniti na način da se vrijednosni kriterij za dopuštenost ovrhe na nekretnini iz čl. 80.b st. 1. OZ-a ne primjenjuje kod namirenja novčane tražbine iz imovine prema čl. 139. st. 6. ZN-a.

Revizijski sud se bavio i pitanjem dolazi li do primjene odredba čl. 80.b st. 1. OZ-a u slučajevima kada je potraživanje vjerovnika koje ima prema dužniku na temelju ovršne isprave, veće od onoga propisanog čl. 80.b st. 1. OZ-a, a vjerovnik u međuvremenu umre i potraživanje naslijedi više nasljednika, odnosno mogu li ti nasljednici predložiti i voditi ovrhu na nekretnini dužnika, iako potraživanje svakog od njih pojedinačno ne prelazi iznos propisan odredbom čl. 80.b st.1. OZ-a.[566] Na postavljeno VSRH je odgovorio u odluci Rev-972/2023 od 9. travnja 2024. u kojoj je naveo da polazeći od činjenice da je ovršnom ispravom utvrđeno potraživanje u iznosu većem od onog propisanog čl. 80.b st. 1. OZ-a, a koje potraživanje su vjerovnici naslijedili svatko u svom nasljednom dijelu te da je u odnosu na prvo ovrhovoditeljicu pravomoćnim rješenjem određena ovrha prodajom nekretnine

[565] Rješenje Županijskog suda u Varaždinu, br. Gž Ovr-555/2023, odluka od 24. kolovoza 2023., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/SE716B555S2022P3D20230824, (datum pristupa 13. siječnja 2025.).
[566] Rješenje VSRH, br. Revd-3881/2021, odluka od 29. rujna 2021., dostupno na: https://odluke.sudovi.hr/Document/View?id=b2cae180-587e-435c-b2c0-515b8ca41db9&q=revd-3881%%2f2021, (datum pristupa: 5. veljače 2025.).

ovršenika radi namirenja tražbine jer njezin nasljedni dio te tražbine prelazi zakonom propisan iznos, nema mjesta odbijanju prijedloga drugo i treće ovrhovoditelja primjenom odredbe čl. 80.b st. 1. OZ-a jer njihov pojedinačno naslijeđeni dio tražbine ne prelazi propisani iznos. Navedena ocjena ovoga suda temelji se na činjenici što se tako formalnim tumačenjem sporne zakonske odredbe u okolnostima ovoga slučaja smisao iste, odnosno zaštita ravnoteže između interesa ovršenika i ovrhovoditelja, ne bi ispunila (jer se nekretnina ionako prodaje u ovršnom postupku po prijedlogu prvo ovrhovoditeljice), a drugo i treće ovrhovoditelji bi ostali neopravdano uskraćeni za namirenje svog potraživanja.[567]

Odlukom Županijskog suda u Bjelovaru [568] ukinuto je 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, a iz presude donesene u kaznenom postupku proizlazi da je ovršenik osuđen radi počinjanja kaznenog djela krađe te mu je naloženo naknaditi ovrhovoditelju iznos od 7.000,00 kuna za koji je ovrhovoditelj oštećen, pa se stoga radi o naknadi štete počinjene kaznenim djelom.

U slučaju kada glavnica tražbine radi čijeg se namirenja ovrha traži prelazi iznos od 5.300,00 eura, 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 zakonodavac je propisao 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,[569]

– 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,[570]

[567] Pregled VSRH, *op.cit.* u bilj. 391, str. 905.
[568] Rješenje Županijskog suda u Bjelovaru, br. Gž Ovr-172/2019, odluka od 18. travnja 2019., dostupno na: interna baza sudske prakse SupraNova(RH).
[569] Dika, M., *op.cit.* u bilj. 23, str. 30,: „da se uvođenjem ovog kriterija pristalo na to da vjerovnici nesrazmjerno manjih tražbina ne bi imali pravo tražiti namirenje, dok bi vjerovnici primjerenih tražbina to mogli. Pritom uvođenjem naznačenog standarda razmjernosti dolazilo bi do diskriminacije vjerovnika razmjerno manjih tražbina, zbog čega bi oni, radi osiguranja njihove eventualne naplate kad se i ako se za to stvore uvjeti npr. kad ovrhu zatraže vjerovnici primjerenih tražbina, trebali zatražiti osiguranje prisilnim zasnivanjem založnog prava ili prethodnim mjerama“.

– služi li nekretnina za stanovanje i zadovoljavanje osnovnih životnih potreba ovršenika te ima li ovršenik drugih nekretnina ili drugih mogućnosti da svoje potrebe zadovolji,[571]

– ima li ovrhovoditelj osobito opravdan interes za hitnim namirenjem tražbine radi ostvarenja vlastitoga uzdržavanja ili drugih važnih razloga,[572]

– 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.[573],[574]

Nedvojbeno je da zakonodavac nije jasno propisao kriterij razmjernosti, kao ni okolnosti koje su odlučne za određivanje sadržaja pravnog standarda pravične ravnoteže između interesa ovršenika i ovrhovoditelja, već iz odredbe čl. 80.b st. 3. OZ-a proizlazi da tek primjerice upućuje koje će okolnosti slučaja sud osobito morati uzeti u obzir pri ocjeni je li narušena pravična ravnoteža između interesa ovršenika i ovrhovoditelja.[575] To znači da sud, pored

---

[570] *Loc.cit.*,: „da se ovim kriterijem zapravo posredno uspostavlja pravilo prema kojem se ovrha može tražiti tek ako ovrha na drugim predmetima ovrhe, ako ih ima, nije uspjela. Riječ je o rješenju koje je nekada postojalo u propisima o ovrsi, ali koje je napušteno uz obrazloženje da ovršenik koji raspolaže drugim predmetima na kojima bi se ovrha mogla provesti može sam unovčiti te predmete i dobivenim novcem namiriti ovrhovoditelja, odnosno svoje vjerovnike. „Rehabilitacijom" navedenog kriterija, ako se prihvati stav da se njime isključuje primjena posebnih odredaba o zaštiti ovrhovoditelja, ovrhovoditelj, npr. banka čija je tražbina osigurana hipotekom, mora najprije pokušati namiriti svoju tražbinu ovrhom na pokretninama, ovrhom na tražbini po računu itd., i tek ako se u tim ovrhama ne namiri, zatražiti, opet s neizvjesnim ishodom s obzirom na druge kriterije o kojima može ovisiti ocjena o poremećaju pravične ravnoteže, ovrhu na nekretnini. Pored toga na ovrhovoditelja se prebacuje teret dokaza, doduše na razini vjerojatnosti 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, pri čemu se od njega kad je riječ o tome da nema drugih prikladnih mogućnosti da se tražbina u cijelosti ili u pretežnom dijelu namiri-od njega se zapravo traži da dokazuje tzv. negativnih činjenica, što će u praksi ovrhovoditelju često onemogućiti ovrhu na nekretnini jer neće moći dokazati da nema drugih prikladnih mogućnosti namirenja.

[571] *Loc. cit.,:* „da bi kad je riječ o ovom momentu, za razliku od slučaja na koji se odnosi odredba članka 75. stavak 5. OZ vodilo računa o konkretnim primjerenim potrebama ovršenika koje ne bi morale biti osnovne i tome uprosječene te o tome ima li ili nema druge nekretnine".

[572] *Loc.cit.*,: „da se ovim podkriterijem zapravo alterira priroda subjektivnog prava kako smo je navikli razumjeti-iako nominalno imaš pravo, nemaš ga pravo ostvariti zato što nemaš osobito opravdan interes na njegovim hitnim namirenjem ili ako za to ne govore drugi opravdani interesi. Upravo stoga, ako bi vjeronik cedirao svoju tražbinu na osobu koja bi imala osobito opravdan interes za (žurnim) namirenjem, njen bi prijedlog za ovrhu mogao biti prihvaćen".

[573] Čl. 80.b st. 2. i 3. OZ-a.

[574] *Loc.cit.,*: „da treba primijetiti da se ovdje sporazum o kojemu je riječ javlja tek kao jedan od kriterija za ocjenu osnovanosti ovršnog zahtjeva, dok prema odredbi članka 75. stavak 5. OZ otklanja postojanje predmnjeve da je neka nekretnina nužno potrebna ovršeniku za zadovoljenje njegovih osnovnih životnih potreba.

[575] U rješenju Županijskog suda u Splitu, posl. br. Gž Ovr-655/2019 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

primjerice navedenih okolnosti, može prilikom odlučivanja 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.[576] Iako u zakonu nije definiran pojam narušenja te ravnoteže pravna doktrina je problematizirala pitanje je li dovoljno da bude riječ o bilo kakvom narušenju (na štetu ovršenika) ili bi se ipak moralo raditi o bitnom narušenju? Čini se da bi se trebalo opredijeliti za drugu mogućnost jer bi za svako ograničenje, pa i onemogućavanje ostvarivanja prava ovrhovoditelja morali postojati ozbiljni opravdani razlozi.[577] Navedeno će zasigurno dovesti do različitog postupanja sudova.

Kad se govori o kriteriju je li vrijednost tražbine koja se namiruje nerazmjerno manja od vrijednosti nekretnine na kojoj se predlaže provesti ovrhu, prevladava stajalište pravne doktrine[578] da bi uvođenjem naznačenog standarda razmjernosti došlo do diskriminacije vjerovnika razmjerno manjih tražbina, zbog čega bi oni radi osiguranja njihove eventualne naplate trebali zatražiti osiguranje prisilnim zasnivanjem založnog prava. Navedeno stajalište je našlo svoju potvrdu nalazi u judikaturi.

Naime, kada se promotre podaci pribavljeni na Općinskom sudu u Novom Zagrebu, u posljednje tri godine, vidljiva je tendencija povećanja broja novozaprimljenih prijedloga za osiguranje prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnini u odnosu na broj novozaprimljenih prijedloga za ovrhu na nekretnini radi naplate novčane tražbine.

Tablica 8. Usporedni prikaz broja novo zaprimljenih predmeta ovrhe na nekretninama i predmeta osiguranja prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnini

Vrsta spora	Primljeni predmeti (po datumu početka procesa)		
	2022	2023	2024
Ovrha na nekretninama	171	111	99
Osiguranje prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnini	592	788	1319

prethodno stekao založno pravo na nekretnini koja je predmet ovrhe., dostupno na: https://sudska praksa.Csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba809a55e4&q, (datum pristupa: 13. siječnja 2025.).

[576] Dika, M., *op.cit.* u bilj. 23, str. 31.

[577] *Ibid*.

[578] *Ibid.*, *op.cit*. str. 30.

Navedeni podaci ukazuje da se vjerovnici[579] čije su tražbine u pravilu nerazmjerno male u odnosu na vrijednost nekretnina njihovih dužnika (npr. komunalna poduzeća, telekomunikacijski operateri, javna televizija itd.), koriste instrumentom osiguranja umjesto naplate novčane tražbine ovrhom na nekretninama.

U slučaju kada se ovrhovoditeljeva tražbina koji je banka već namiruje umjerenim tempom na plaći ovršenika, no unatoč tome ovrhovoditelj želi namiriti svoju tražbinu ovrhom na nekretnini ovršenika, koja je ujedno i dom ovršenika, a ovršenik nije prethodno dao pristanak da se radi naplate predmetne tražbine može prodati njegova nekretnina, postavlja se pitanje ima li ovrhovoditelj u takvom slučaju osobito opravdan interes za hitnim namirenjem tražbine?

Razmatrajući mogućnost namirenja tražbina primjenom kriterija propisanog odredbom čl. 80.b st. 3. al. 4. OZ-a treba uzeti da bi sud, *in concreto*, ocijenio da bi došlo do narušavanja pravične ravnoteže interesa na štetu ovršenika.[580] Osim toga, zakonodavac nije jasno propisao niti do kojeg stadija postupka ovršenik može prigovoriti da je narušena pravična ravnoteža između interesa ovršenika i interesa ovrhovoditelja. Nejasno je, mora li on to učiniti već 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.

Kada je riječ o žalbenim navodima ovršenika o narušenoj pravičnoj ravnoteži pozivom na odredbu čl. 80.b OZ-a prema zaključku usvojenom na sastanku predsjednika Građanskih odjela županijskih sudova i Građanskog odjela VSRH održanog 11. ožujka 2022.[581], takve navode ne treba ocjenjivati primjenom čl. 80.b st. 3. OZ-a u slučaju kada je na nekretnini upisano založno pravo.

[579] Ovdje je riječ o vjerovnicima čija tražbina nije osigurana založnim pravom, dok vjerovnici primjerenih tražbina koje su osigurane založnim pravom pokreću postupak ovrhe na nekretnini radi njezine naplate.
[580] Rješenje Županijskog suda u Rijeci, br. Gž Ovr-405/2023, odluka od 30. travnja 2024., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/SE711B405S2023P2D20240430, (datum pristupa: 13. siječnja 2025.).
[581] Izvod iz zapisnika sa sastanka predsjednika Građanskih odjela županijskih sudova i Građanskog odjela VSRH-a održanog 11. ožujka 2022., posl. br. SU-IV-87/2022, dostupno na: https://www.vsrh.hr/EasyEdit /UserFiles/ zakljucci-go/2022/su-iv-87-2022.pdf, (datum pristupa: 14. siječnja 2025.).

USRH je još ranije u odluci broj U-III-2930/2019 od 14. studenog 2019.[582] izrazio stav da je dostatno da su kriteriji propisani odredbom čl. 80.b OZ-a razmotreni u povodu žalbe ovršenika u drugostupanjskom rješenju. U navedenoj odluci USRH navodi: „U spornoj pravnoj situaciji presuđivala su tijela sudbene vlasti unutar svoje nadležnosti utvrđene zakonom. Razvidno je da su Općinski sud u Čakovcu i Županijski sud u Slavonskom Brodu, Stalna služba u Požegi, osporena rješenja donijeli sukladno mjerodavnim odredbama OZ-a te su pravna stajališta obrazložena jasno i na ustavnopravno prihvatljiv način. Također je razvidno da su podnositelji bili u mogućnosti pratiti postupak i sudjelovati u njemu te poduzimati sve zakonom dopuštene postupovne radnje“[583] Nadalje, USRH zaključuje: „da je iz obrazloženja drugostupanjskog rješenja razvidno da je Županijski sud u Slavonskom Brodu, Stalna služba u Požegi, odgovorio na prigovor podnositelja da prvostupanjski sud nije uzeo u obzir odredbe OZ-a iz čl. 80.b kojima su propisani posebni uvjeti za određivanje ovrhe na nekretnini te je obrazložio razloge zbog kojih smatra da se, u konkretnom slučaju, ne radi o narušavanju pravične ravnoteže među strankama, u smislu čl. 80.b st. 2. i 3. OZ-a. Pri tome je istaknuo okolnost da su podnositelji izričito dozvolili da ovrhovoditelj svoje potraživanje može namiriti iz založenih nekretnina (v. točku 3.1.).“[584] Stoga, USRH ocjenjuje „da podnositeljima nije povrijeđeno ustavno pravo na pravično suđenje, zajamčeno čl. 29. st. 1. Ustava.“[585] Radi potpunosti prikaza potrebno je istaknuti da se izložena odluka odnosi na ovršni postupak u ovrsi nekretnini u kojem je prvostupanjski sud donio rješenje o ovrsi na nekretnini ovršenika otiskivanjem štambilja na temelju ugovora o dugoročnom kreditu sa zasnivanjem založnog prava u kojoj ovršnoj ispravi su ovršenici pristali da ovrhovoditelj tražbinu može namiriti prodajom založenih nekretnina.

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

U velikom broju predmeta žalbeni sudovi su zauzeli shvaćanje da ovrhovoditelj već u prijedlogu za ovrhu mora iznijeti činjenične navode da određivanjem ovrhe na nekretnini ovršenika ne bi bila narušena pravična ravnoteža između interesa ovršenika i interesa

[582] Odluka USRH-a broj: U-III-2930/2019 od 14. studenog 2019., dostupno na: https://sljeme.usud.hr/Usud/Praksaw.nsf/C12570D30061CE54C12584B20048522F/%%%%%24FILE/U-III-2930-2019.pdf, (datum pristupa: 14. siječnja 2025.).
[583] *Loc. cit*., § 6.1.
[584] *Loc. cit.* § 6.3.
[585] *Loc. cit.* § 6.4.

ovrhovoditelja.[586] Nasuprot tome, postoje i suprotna shvaćanja prema kojima se o kriteriju pravične ravnoteže kod određivanja ovrhe na nekretnini treba odlučivati u žalbenom stadiju postupka. Ovo shvaćanje sudovi temelje na tome da ovršenik tek u žalbi može istaknuti prigovor i dostaviti dokaze u prilog tvrdnje da je narušen kriterij pravične ravnoteže.[587]

OZ-om nije jasno propisao do kojeg se stadija postupka ovršenik može pozvati na odredbu čl. 80.b OZ-a koja propisuje posebne uvjete za određivanje ovrhe na nekretnini, primjerice isticanjem da je predmetna nekretnina njegova jedina nekretnina, da u njoj stanuje te da mu služi za zadovoljenje njegovih stambenih potreba.

Polazeći od toga da odredba čl. 80.b OZ-a propisuje posebne uvjete za određivanje ovrhe na nekretnini, isticanje ovršenika da je predmetna nekretnina njegova jedina nekretnina, da u njoj stanuje te da mu služi za zadovoljenje njegovih stambenih potreba, ne bi bilo utemeljeno u stadiju provedbe ovrhe jer se pretpostavke sadržane u citiranoj odredbi odnose na određivanje ovrhe, a ne na odgodu ovrhe do koje može doći isključivo ako je ista već određena.[588] Za primjenu razmatrane odredbe čl. 80.b OZ-a trebalo bi zaključiti da bi u stadiju provedbe ovrhe ovršenik bio prekludiran u pravu na pozivanje na tu odredbu.

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 zauzme pravno shvaćanje.

Pitanjima kojima se problematizira postojanje okolnosti koje ovršni sud treba uzeti u obzir pri ocjenjivanju bi li prodaja nekretnine narušila pravičnu ravnotežu između, po naravi stvari, različitih interesa stranaka u ovršnom postupku, bavio se VSRH[589] koji je u odnosu na dopuštena pravna pitanja: „Da li je u postupku ovrhe na nekretnini sud dužan utvrditi bi li

[586] Rješenje Županijskog suda u Zagrebu, br. Gž Ovr-1579/2019, odluka od 4. rujna 2019., rješenje Županijskog suda u Pula-Pola, br. Gž Ovr-620/2018, odluka od 25. veljače 2019., kao i rješenje istoga suda br. Gž Ovr-759/2017, odluka od 9. veljače 2018., rješenje Županijskog suda u Varaždinu, br. Gž Ovr-457/2018, odluka od 20. lipnja 2018., rješenje Županijskog suda u Osijeku, br. Gž Ovr-437/2018, odluka od 13. prosinca 2018., kao i rješenje istoga suda br. Gž Ovr-786/19, odluka od 19. kolovoza 2018. te rješenje Županijskog suda u Splitu, br. Gž Ovr-182/2018, odluka od 26. srpnja 2018., dostupno na: interna baza sudske prakse SupraNova(RH).

[587] Rješenje Županijskog suda u Varaždinu, Stalna služba u Koprivnici, br. Gž Ovr-1148/2018, odluka od 8. studenog 2018., rješenje Županijskog suda u Zagrebu, br. Gž Ovr-3370/2018, odluka od 19. veljače 2019., dostupno na: interna baza sudske prakse SupraNova(RH).

[588] Rješenje Županijskog suda Varaždinu, br. Gž Ovr-467/2022, odluka od 19. siječnja 2023., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2022VzGzOvrB467A3, (datum pristupa: 13. siječnja 2025.).

[589] Rješenje VSRH, br. Rev-3062/2019, odluka od 8. ožujka 2022., dostupno na: https://odluke.sudovi.hr/Document/View?id=c36b3e98-4233-4b04-81b5-bf1b8738d935&q=rev+3062%2f2019, (datum pristupa: 13. siječnja 2025.).

prodaja nekretnine narušila pravičnu ravnotežu između interesa ovrhovoditelja i ovršenika?“, te: „Da li sud prilikom ocjenjivanja je li narušena pravična ravnoteža treba i ovršeniku dati mogućnost očitovati se o okolnostima iz čl. 80.b st. 3. Ovršnog zakona, primjerice da li u nekretnini stanuje, ima li drugih nekretnina?“, izrazio pravno shvaćanje: „ (…) prvostupanjski je sud prilikom razmatranja osnovanosti prijedloga za ovrhu bio dužan cijeniti navedene okolnosti, dok je drugostupanjski sud bio dužan, ispitujući prvostupanjsko rješenje povodom žalbe ovršenika, sukladno odredbi čl. 50. st. 5. OZ-a te čl. 365. st. 2. ZPP-a u vezi čl. 21. st. 1. OZ-a, ispitati da li je rješenje o ovrsi doneseno pravilnom primjenom materijalnog prava iz OZ-a propisanog za određivanje ovrhe na nekretnini – pa tako i materijalnopravnih odredbi sadržanih u odredbi čl. 80. b. OZ-a, pri čemu je nastupanje posebnih uvjeta za određivanje ovrhe na nekretnini valjalo ocijeniti sukladno navodima i dokazima koje je ovrhovoditelj tijekom postupka dostavio kao i navodima i očitovanju ovršenika na (zakonito i pravilno dostavljene) podneske ovrhovoditelja.“ Prema izloženom pravnom shvaćanju treba zaključiti da će prvostupanjski sud prilikom razmatranja osnovanosti prijedloga za ovrhu biti dužan ocijeniti jesu li ispunjeni posebni uvjeti za određivanje ovrhe na nekretnini sukladno citiranom čl. 80.b. st. 2. i 3. OZ-a na temelju navoda i dokaza obiju stranaka.

Polazeći od izloženog shvaćanja može se dalje zaključiti da bi rješenje o ovrsi trebalo sadržavati utvrđenje suda o ocjeni je li u konkretnoj situaciji narušena pravična ravnoteža u smislu odredbe čl. 80. b st. 2. i 3. OZ-a, pa bi u nedostatku takvog utvrđenja, rješenje o ovrsi povodom žalbe ovršenika u kojem bi bio istaknut prigovor da je narušena pravična ravnoteža između interesa ovršenice i interesa ovrhovoditelja, trebalo ukinuti i predmet vratiti na ponovno odlučivanje o prijedlogu za ovrhu. U prilog navedenom ide i pravno shvaćanje sadržano u zaključku sa sastanka predsjednika Građanskih odjela županijskih sudova i Građanskog odjela VSRH broj Su IV-308/2020 od 5. studenog 2020.[590] prema kojem u slučaju kada je ovršenik prigovor da je narušena pravična ravnoteža između interesa ovršenika i interesa ovrhovoditelja u smislu čl. 80.b st. 2. i 3. OZ-a prvi puta istaknuo u žalbi, drugostupanjski sud bi trebao ukinuti prvostupanjsko rješenje i naložiti prvostupanjskom sudu da u ponovljenom postupku ocijeni navode ovršenika i razloge za utvrđenje je li (ili nije) došlo do narušavanja ravnoteže između interesa ovršenika i interesa ovrhovoditelja.

[590] Izvod iz zapisnika sa sastanka predsjednika Građanskih odjela županijskih sudova i Građanskog odjela VSRH-a održanog 11. ožujka 2022., posl. broj: Su IV-308/2020, dalje: Pravno shvaćanje VSRH-a iz studenog 2020., dostupno na: https://www.vsrh.hr/custompages/static/HRV/files/PravnaShvacanja-Zakljucci/GO-zakljucci/VSRH GO-Su-IV-308-20202020115.pdf, (datum pristupa: 14. siječnja 2025.).

Ovrhovoditelj bi radi smanjenja troškova i izbjegavanja odugovlačenja postupka trebao već u prijedlogu za ovrhu iznijeti činjenice i dostaviti dokaze da određivanjem ovrhe na nekretnini ovršenika ne bi bila narušena pravična ravnoteža. U prilog tome ide i odluka Županijskog suda u Zagrebu,[591] 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, te mu je ukazano da u tu svrhu može održati ročište u smislu odredbe čl. 7. st. 2. OZ-a.

Da bi se odredio značaj i domašaj pravnog standarda pravične ravnoteže interesa kod određivanja ovrhe na nekretnini bit će potrebno poći od toga da je ovršni postupak izvanparnični postupak i da se u njemu ročišta iznimno određuju, te se, u pravilu, o prijedlozima stranaka odlučuje bez dostavljanja na odgovor, a sve prijeporne činjenice sud utvrđuje iz priloženih isprava. Međutim, s obzirom na to da je sud, sukladno odredbi čl. 80.b st. 3. OZ, dužan uzeti u obzir sve okolnosti slučaja (a ne samo neke), pri čemu obveza iznošenja tih okolnosti nije samo na ovrhovoditelju, nego jednim dijelom i na ovršeniku, nema zapreke i za eventualnim održavanjem ročišta prije odlučivanja o prijedlogu za ovrhu. Kod ocjene preteže li u okolnostima konkretnog slučaja pravo ovrhovoditelja da namiri tražbinu na temelju ovršne isprave ili pravo ovršenika na zaštitu doma, bit će potrebno imati u vidu da su prema odredbi čl. 7. st. 1. ZPP-a stranke osim činjenica na kojima temelje svoje zahtjeve dužne predložiti i dokaze kojima se utvrđuju te činjenice. U prilog tomu ide i stajalište pravne doktrine koja je predvidjela da je prihvaćanje kriterija pravične ravnoteže interesa stanaka u ovršnom postupku čiji je primarni cilj zaštita ovršenika u prvom planu, dok su interesi ovrovoditelja u drugom planu te da će sud u ovršnom postupku trebati provoditi poseban incidentalni postupak u okviru kojega će morati izvoditi dokaze i praktično suditi o tome ima li ovrhovoditelj pravo na ovrhu koju je predložio.[592] Ipak, odredba čl. 80.b OZ-a ne bi se smjela tumačiti na način da prekomjerno otežа ili onemogući ostvarenje ovrhovoditeljeve tražbine jer bi to bilo protivno svrsi ovršnog postupka.

U postupku prodaje nekretnine u suvlasništvu stranaka (kod provedbe civilne diobe) na kojoj je prethodno razvrgnuta suvlasnička zajednica predmetne nekretnine u kojem će se iznos dobiven prodajom podijeliti suvlasnicima razmjerno njihovim suvlasničkim dijelovima, ne primjenjuje se odredba čl. 80.b OZ-a jer se ona odnosi isključivo na ovrhu na nekretnini radi

[591] Rješenje Županijskog suda u Zagrebu, br. Gž Ovr-1579/2019, odluka od 4. rujna 2019., interna baza sudske prakse SupraNova(RH).
[592] Dika, M., *op.cit.* bilj. 23, str. 34.

prisilnog ostvarenja novčane tražbine, 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.[593] Prema izloženom, trebalo bi uzeti da u postupku ovrhe radi diobe prodajom nekretnine koja je u suvlasništvu ovrhovoditelja i ovršenika, nema mjesta primjeni odredbe čl. 80.b OZ-a. Primjeni navedene odredbe nema mjesta niti u slučaju prodaje suvlasničkog djela nekretnine na javnoj dražbi na temelju presude koju su suvlasnici ishodili povodom zahtjeva za isključenje, na zahtjev većine prema odredbi čl. 98. st. 5. ZVDSP-a.

4.5. Odgoda ovrhe na prijedlog ovršenika prema odredbi čl. 65. OZ-a.

U ovrsi na nekretnini ovršeniku je radi zaštite njegovih prava i interesa dostupan institut odgode ovrhe sadržan u općoj odredbi o odgodi ovrhe na ovršenikov prijedlog u čl. 65. OZ-a.

Prema općoj odredbi čl. 65. st. 1. OZ-a 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 toč. 1. do 11. tog članka.

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 čl. 52. ili 53. ovoga Zakona ili podnio tužbu iz čl. 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

[593] Rješenje Županijskog suda u Splitu, br. Gž Ovr-1400/2017, odluka od 13. rujna 2018., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2017StGzOvrB1400A2, (datum pristupa: 13. siječnja 2025.).

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, ili 11. ako ovršna javnobilježnička isprava potječe iz ugovora koji je zaključio potrošač te je, ovisno o raspoloživim dokazima, vjerojatna ništetnost jedne ili više ugovornih odredbi, do podnošenja tužbe za stavljanje izvan snage nagodbe ili javnobilježničke isprave na temelju koje je dopuštena ovrha ili tužbe za utvrđenje njezine ništetnosti, a najdulje u trajanju do 30 dana.

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. Za vrijeme trajanja odgode ovrhe neće se poduzimati radnje kojima se ona provodi. Ako odbije prijedlog za odgodu ovrhe, sud će nastaviti s ovrhom i prije pravomoćnosti rješenja kojim je prijedlog odbijen.[594]

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

Prema ranijem uređenju Novelom OZ-a 14 u zakon je uz opću odredbu iz čl. 65. OZ-a, unesena i 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 na jedinoj nekretnini i zaštiti ovršenika u tom slučaju.

Prema pravilima OZ-a kojima je uređena ovrha na nekretnini jednom kad se pokrene postupak, sud (*načelo oficioznosti*)[595] ga u pravilu provodi po službenoj dužnosti bez posebnog prijedloga ovrhovoditelja. U pravilu je riječ o ovrsi koja se zahtjeva na temelju

[594] Čl. 65. st. 5. i 7. OZ-a.
[595] O načelu oficijelnosti (oficioznosti), *ex officio*, i postupanju suda u ovrsi po službenoj dužnosti, v. Dika, M., u *op.cit.* bilj. 7, str. 47.

sudskog ili izvansudskog sporazuma na temelju kojeg je stečeno založno ili koje drugo odgovarajuće pravo na nekretnini radi osiguranja tražbine radi čijeg je namirenja potrebno provesti radnje kojima se ona provodi. U ovom kontekstu stvarnopravna pravila o prisilnom namirenju hipotekarne tražbine iz založene nekretnine (vidi čl. 336. st. 2. ZV-a) nalažu da se namirenje provede kao sudsko (*načelo oficioznosti*) i u skladu s ovršnim pravilima.[596]

U judikaturi su zabilježeni brojni slučajevi u kojima su ovršenici u ovršnim postupcima podnosili pravne lijekove, tužbe (opozicijske, opugnacijske) kako bi ishodili odgodu ovrhe i tako utjecali na tijek sudskog postupka. Ako sud usvoji prijedlog i odgodi ovrhu zato što je ovršenik izjavio pravni lijek, odnosno pravno sredstvo, odgoda traje do završetka postupka po tom lijeku, odnosno sredstvu.[597] U drugim slučajevima u kojima je ovršenik predložio odgodu, sud može, prema okolnosti slučaja, odrediti vrijeme za koje se ovrha odgađa.[598] U tom će slučaju sud biti dužan u rješenju odrediti vrijeme za koje se ovrha odgađa, a za vrijeme odgode ovrhe neće se poduzimati radnje kojima se ona provodi.[599] Prema odredbi čl. 71. st. 1. OZ-a sud je po službenoj dužnosti dužan nastaviti odgođenu ovrhu nakon proteka vremena za koje je određena.

S obzirom na to da odgoda ovrhe predstavlja potpuni ili djelomični zastoj u poduzimanju radnji kojima se provodi ovrha u pravnoj literaturi se zastupa stajalište da odredbe o odgodi ovrhe valja krajnje restriktivno tumačiti jer se radi o postupku koji je hitan (što znači da bi se svaki zastoj u provođenju ovrhe morao smatrati izuzetkom), te na taj način valja ocjenjivati i mogućnost nastanka nenadoknadive, odnosno teško nadoknadive štete.[600] Kad je riječ o pravilima o odgodi ovrhe na prijedlog ovršenika, potrebno je naglasiti da su razlozi za odgodu u odredbi čl. 65. st. 1. OZ-a taksativno određeni. Analizirajući sadržaj odredbe čl. 61. st. 2. prvobitne verzije OZ -a 96,[601] valja primijetiti da se u toj odredbi razlozi za odgodu ne navode taksativno, već se prije navođenja razloga koristi riječ „osobito“. Dakle, navode se primjerice, dok se prema ranijim propisima ZIP-a u čl. 63. st. 1. taksativno nabrajaju razlozi zbog kojih se na prijedlog dužnika mogla odgoditi ovrha, ali taj je zakon sadržavao i opće pravilo da se

[596] Mihelčić, Gabrijela, Refleksija pravila o prisilnom namirenju iz Direktive o hipotekarnim kreditima na kreditne usluge (s osvrtom na određena zemljišnoknjižna pitanja), *Ius info*, stručni članci, od 29. kolovoza 2017., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/refleksija-pravila-o-prisilnom-namirenju-iz-direktive-o-hipotekarnim-kreditima-na-kreditne-usluge, (datum pristupa: 21. siječnja 2025.).
[597] Čl. 70. st. 1. OZ-a.
[598] Čl. 70. st. 2. OZ-a.
[599] Čl. 65. st. 5. OZ-a.
[600] Zinajda, S., *op.cit.* u bilj. 201, str. 137.
[601] Ovršni zakon s opsežnim abecednim kazalom pojmova, priredio Ivica Crnić, Organizator Zagreb, 1997., str. 74.

ovrha može odgoditi po prijedlogu ovršenika i u drugim slučajevima ako za to postoje naročito opravdani razlozi.[602]

Na prijedlog ovršenika sud može odgoditi ovrhu kada je ispunjena pretpostavka iz čl. 65. st. 1. OZ -a i jedna od pretpostavki iz čl. 65. st. 1. t. 1. - 11. OZ-a. Zakonske pretpostavke iz odredbe čl. 65. OZ-a moraju biti kumulativno ispunjene da bi sud odgodio ovrhu. Kada se govori o odredbi čl. 65. st. 1. OZ-a treba konstatirati da zakon u svojoj formulaciji određuje pretpostave za odgodu ovrhe 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. Iz navedenog se može zaključiti da se za odgodu ovrhe ne traži postojanje bilo kakve štete, već isključivo nenadoknadive ili teško nadoknadive štete odnosno da je odgoda potrebna da bi se priječilo nasilje. Kada se govori o šteti, pod time se podrazumijeva šteta koju ovršenik, neovisno o visini štete koja bi mogla nastati, ne bi mogao protuovrhom ili restitucijskom parnicom nadoknaditi od ovrhovoditelja ili bi to mogao, ali uz iznimne i nerazmjerne teškoće. Pri tome, ovršenik nije dužan dokazati nastanak nenadoknadive ili teško nadoknadive štete, ali je dužan dostaviti dokaze kojim bi učinio vjerojatnim da bi provedbom ovrhe za njega nastupila upravo takva, nenadoknadiva ili teško nadoknadiva šteta odnosno da je odgoda potrebna da bi se priječilo nasilje. Vjerojatnost nastanaka nenadoknadive ili teško nadoknadive štete u tom smislu primarno ovisi o imovinskim prilikama ovrhovoditelja, odnosno je li imovina ovrhovoditelja dostatna za naknadnu isplatu ovršeniku onog iznosa koji je u postupku ovrhe prenesen ovrhovoditelju. Prema tome, ovršenik će biti dužan dokazati da ovrhovoditelj nema imovinu ili da njegova imovina ne bi bila dostatna za naknadno namirenje ovršenika. Ako se prihvati ispravnost navedenog tumačenja onda će ovršenik prilikom dokazivanja vjerojatnosti nastanka nenadoknadive štete morati učiniti vjerojatnim okolnost da financijsko stanje ovrhovoditelja nije povoljno ili da je u financijskim gubicima da se ne bi naknadno mogao namiriti od njega. Naime, ako se utvrdi u odgovarajućem postupku da je ovrhovoditelj naplatio nepripadajuću tražbinu, tada ovršenik ima mogućnost pokretanja postupka protuovrhe ili parnice radi stjecanja bez osnove protiv ovrhovoditelja.

Stoga bi se mogao izvesti zaključak da je sud kada odlučuje jesu li ispunjene zakonske pretpostavke za odgodu ovrhe koju je podnio ovršenik, dužan voditi računa i o imovinskim prilikama ovrhovoditelja kroz prizmu dokaza koje je ovršenik priložio na okolnost financijskog stanja ovrhovoditelja.

[602] Čl. 63. st. 2. ZIP-a.

Na ovršeniku je da dokaže postojanje zakonskih razloga za odgađanje ovrhe, pri čemu je u odnosu na pravni standard, koji se odnosi na nastanak nenadoknadive štete, ovršenik dužan dostaviti dokaze kojima bi učinio vjerojatnim da bi mu provedbom ovrhe nastala nenadoknadiva šteta. Zbog toga kada ovršenik predlaže odgodu ovrhe najprikladniji način dokazivanja utemeljenosti navoda da bi provedbom ovrhe ovršenik pretrpio nenadoknadivu, odnosno teško nadoknadivu štetu, bit će da uz prijedlog za odgodu ovrhe dostavi odgovarajuće isprave odnosno dokaze kojim bi učinio vjerojatnim istinitost svojih navoda. Ustaljena sudska praksa[603], [604] u ovrsi na nekretnini navedenu odredbu tumači restriktivno te ukazuje na njezin krajnji domašaj i odnos prema odredbi čl. 6. OZ-a. U tom smislu navodi se da neovisno o tome što bi ovršenik provedbom ovrhe trpio štetu (koja ne može biti šteta koja se po samom tijeku stvari nastaje u ovršnom postupku koji je po svojoj naravi postupak prisilnog ostvarenja tražbine ovrhovoditelja) budući da je ovršni postupak sam po sebi tegoban za ovršenika, da se mora raditi o vjerojatnosti štete u većem opsegu, te da tijekom postupka sud treba paziti na dostojanstvo ovršenika (čl. 6. OZ-a). Međutim, kako je ovršni postupak nužan da bi se mogla ostvariti tražbina ovrhovoditelja zbog toga je zakonodavac i ostavio na ocjenu sudu da „može“ odgoditi ovrhu kada su ispunjeni uvjeti iz odredbe čl. 61. st. 1. OZ-a.

Analizirajući odredbu čl. 65. st. 1. OZ-a može se primijetiti da ona ne govori do kada ovršenik, u tijeku postupka, može podnijeti prijedlog za odgodu ovrhe. Prema zakonskom uređenju može se zaključiti da bi ovršenik to bio u mogućnosti od izdavanja rješenja o ovrsi (prije tog trenutka ovrha nije niti određena), pa do donošenja rješenja o dovršetku ovrhe. U odnosu na to kako je navedena odredba redigirana trebalo bi zauzeti stajalište da je njome otvorena mogućnost za zlouporabe procesnih ovlaštenja time što će ovršenici u nastojanju da onemoguće prisilno ostvarenje tražbina ovrhovoditelja opetovano podnositi prijedloge za odgodu ovrhe svaki put ina temelju drugog činjeničnog supstrata, koji će nastojati podvesti pod jedan od taksativno navedenih razloga zbog kojih se može tražiti odgoda ovrhe i time nastojati osujetiti ovršni postupak, a što je u suprotnosti s osnovnim načelima ovršnog postupka o ekonomičnosti i hitnosti postupka.

[603] Rješenje Županijskog suda u Splitu, br. Gž Ovr-174/2022, odluka od 21. studenog 2023., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2022StGzOvrB174A14, (datum pristupa: 22. siječnja 2025.).
[604] Rješenje Županijskog suda u Splitu, br. Gž Ovr-939/2024, odluka od 10. siječnja 2025., dostupno na: interna baza sudske prakse SupraNova(RH).

Odluku o prijedlogu za odgodu sud će donijeti nakon što ovrhovoditelju omogući da se o njemu očituje, osim ako okolnosti slučaja ne zahtijevaju da se postupi drugačije.[605] Sud može na zahtjev ovrhovoditelja odgodu ovrhe uvjetovati davanjem primjerene jamčevine, a takav prijedlog ovrhovoditelj može podnijeti i nakon što rješenje o odgodi ovrhe bude doneseno. Rok za davanje jamčevine određuje sud, a isti ne može biti duži od 15 dana. Ako ovršenik u određenom roku ne da jamčevinu smatrat će se da je odustao od prijedloga za odgodu te će sud donijeti rješenje o nastavku ovrhe.[606] Treba napomenuti da OZ u čl. 68. određuje da će sud odbiti prijedlog za odgodu ovrhe ako ovrhovoditelj u roku koji mu sud odredi, dade jamčevinu za štetu koju bi ovršenik ili treća osoba mogli trpjeti zbog provedbe ovrhe.

OZ u čl. 65. st. 5. izrijekom propisuje da za vrijeme odgode ovrhe neće poduzimati radnje kojima se ona provodi, dok odredba st. 6. istoga članka predviđa izuzetak prema kojem će se, bez obzira na to što je doneseno rješenje o odgodi, provesti radnje na temelju kojih ovrhovoditelj stječe založno pravo ili pravo na namirenje na predmetu ovrhe (npr. zabilježba ovrhe u zemljišnoj knjizi) ako se radi o ovrsi radi naplate tražbine. Na prijedlog ovrhovoditelja provest će se i procjena predmeta ovrhe.

Prema odredbi čl. 65. st. 7. OZ-a ako je odbijen prijedlog za odgodu ovrhe, sud će nastaviti s ovrhom i prije pravomoćnosti rješenja kojim je prijedlog odbijen. Navedena odredba ne odstupa od općeg pravila sadržanog u odredbi čl. 11. st. 4. OZ-a prema kojoj žalba ne odgađa provedbu rješenja.

OZ predviđa mogućnost da do odgode ovrhe dođe na prijedlog ovrhovoditelja. Prema odredbi čl. 66. OZ-a na prijedlog ovrhovoditelja sud može, u potpunosti ili djelomice odgoditi ovrhu samo jednom, ako provedba ovrhe nije započela, i za vrijeme koje odredi sud. Nije teško zamisliti da će odgoda ovrhe biti zatražena na temelju suglasnosti stranaka. OZ u odredbi čl. 69. st. 1. predviđa mogućnost ako se ovrhovoditelj suglasi s prijedlog ovršenika o odgodi ovrhe, odnosno ako se ovrhovoditelj i ovršenik suglase s prijedlogom treće osobe o odgodi ovrhe, sud će odgoditi ovrhu ne ispitujući postoje li za to propisane pretpostavke. U ovom slučaju vrijeme za koje je ovrha odgođena ne računa se kao vrijeme duljine trajanja postupka u postupku za zaštitu prava na suđenje u razumnom roku.[607]

[605] Čl. 65. st. 2. OZ-a.
[606] Čl. 65. st. 3. i 4. OZ-a.
[607] Pravo na suđenje u razumnom roku (*reasonable time*) kao i pravo na učinkovitu ovrhu presuda (*effective enforcement*) samo su neki od aspekata prava na pošteno (pravično, *fair*) suđenje iz čl. 6. EKLJP-a. Tako i Uzelac, Alan, Pravo na pravično suđenje u građanskim predmetima: Nova praksa Europskog suda za ljudska prava i njen

OZ nije posebno predvidio pravilo prema kojem će sud postupati u slučaju ponovljenih prijedloga za odgodu ovrhe na temelju suglasnosti stranaka u istom ovršnom postupku. Poseban problem može predstavljati okolnost što stranke u ovršnom postupku nakon isteka vremena za koje je ovrha odgođena, mogu opetovano podnositi prijedloge za odgodu čime izravno utječu na dinamiku u poduzimanju radnji kojima se provodi ovrha, a time i na duljinu trajanja postupka koji je po pravnoj prirodi hitan postupak.

Nije sporno da odredba čl. 69. OZ-a dopušta strankama suglasno predlaganje odgode ovrhe. Međutim, nameće se pitanje je li opetovano podnošenje prijedloga za odgodu ovrhe na temelju suglasnog prijedloga stranaka u suprotnosti s prisilnim propisima i pravilima javnog morala zbog čega bi bila opravdana primjena odredbe čl. 3. st. 3. ZPP-a koji se u ovršnom postupku supsidijarno primjenjuje na temelju odredbe čl. 21. st.1. OZ-a?

Iz judikature proizlazi da u situaciji kada je prvostupanjski sud već odgodio ovrhu, i to prvi put na šest, a drugi put na dvanaest mjeseci, ponovni prijedlog stranaka za odgodu postupka ima karakter raspolaganja koji je u suprotnosti s prisilnim propisima i pravilima javnog morala jer nepotrebno uzrokuje odugovlačenje postupka, a što je u suprotnosti s načelom hitnosti postupka ovrhe pa je opravdana primjena odredbe čl. 3. st. 3. ZPP-a, koji se supsidijarno primjenjuje temeljem odredbe čl. 21. st. 1. OZ-a.[608]

U odnosu na ocjenu nedopuštenosti raspolaganja stranaka u smislu odredbe čl. 3. st. 3. ZPP-a VSRH je u predmetu broj Revd-222/2023 dopustio pitanje: „je li odluku o nedopuštenom raspolaganju stranaka u smislu čl. 3. st. 3. ZPP-a, sud dužan temeljiti na propisu koji raspolaganje označava kao nedopušteno?“ U odgovoru na postavljeno pravno pitanje revizijski sud je naveo: „ da odluku o nedopuštenom raspolaganju stranaka u smislu čl. 3. st. 3. ZPP-a, sud ne mora temeljiti na propisu koji takvo raspolaganje izričito označava kao nedopušteno, odnosno zabranjeno, već nedopuštenost raspolaganja može proizlaziti i iz povrede načela, smisla i cilja pravnih propisa koji se žele postići tim propisima, te pravila morala i ponašanja kojim se želi postići nešto što nije izričito zabranjeno, ali je takvo ponašanje s aspekta poštenja i zakonitosti društveno neprihvatljivo, štetno, pa time i nedopušteno.“[609]

---

utjecaj na hrvatsko pravo i praksu, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu*, vol.60, br. 1, 101-148 (2010), str. 104., dostupno na: https://hrcak.srce.hr/file/75273, (datum pristupa 19. travnja 2025.).

[608] Rješenje Županijskog suda u Splitu, br. Gž Ovr-440/2022, odluka od 17. listopada 2022., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2022StGzOvrB440A2, (datum pristupa: 6. veljače 2025.).

[609] Pregled VSRH, *op.cit.* u bilj. 391, str. 602.

Odredbom čl. 70. st. 3. OZ-a propisano je ako je odgođena ovrha na prijedlog ovrhovoditelja, sud ju može odgoditi najviše za šest mjeseci s time da ako ovrhovoditelj ne predloži nastavak ovrhe prije isteka roka na koji je ovrha odgođena, sud će obustaviti ovrhu. Posebnom odredbom u st. 5. istog članka propisano je ako je ovrha odgođena zbog razloga iz čl. 65. st. 1. t. 9. OZ-a, odgoda traje do donošenja odluke tijela, koje je ovlastila Vlada Republike Hrvatske, o okončanju provedbe mjera radi saniranja posljedica katastrofe. Za vrijeme trajanja odgode ovrhe iz ovog stavka ne teku kamate.

Institut odgode je jedan od instituta koji se učestalo koriste u ovršnim postupcima. Njegove osnovne karakteristike i učinci manifestiraju se na započeti ovršni postupak na način da dovodi do zastoja s poduzimanjem ovršnih radnji kojima se ovrha provodi čime se u konačnici utječe na svrhu ovršnog postupka i konačno ostvarenje tražbine. Polazeći od zakonske svrhe instituta odgode ovrhe koji je u OZ-u postuliran kao pravno sredstvo u zaštiti opravdanih interesa ovršenika, pri tome ne zanemarujući činjenicu da je ovaj institut znao biti prepoznat i kao uzrok smanjivanja efikasnosti samog ovršnog postupka,[610] da bi se ostvarila njegova zakonom predviđena svrha, odredbe o odgodi ovrhe trebalo bi krajnje restriktivno tumačiti jer se radi o postupku koji je hitan, te na taj način valja ocjenjivati i mogućnost nastanka nenadoknadive, odnosno teško nadoknadive štete.[611]

Kada se govori o zaštiti ovršenika u kontekstu instituta odgode ovrhe potrebno je ukazati na judikaturu Suda Europske unije u predmetu broj C-407/18 – Kuhar c/a Addiko Bank d.d. u kojem je ovrhovoditelj bio bankarska institucija koja je pokrenula ovršni postupak protiv korisnika kredita na temelju ugovora o hipotekarnom kreditu koji je sklopljen u obliku neposredno izvršivog javnobilježničkog akta, a u odnosu na čije je odredbe ovršenik prigovarao ništetnosti, u analizi načela djelotvornosti primjene Direktive Vijeća 93/13/EEZ od 5. travnja 1993. o nepoštenim uvjetima u potrošačkim ugovorima (dalje: Direktiva Vijeća 93/13/EEZ), utvrdio da "Direktivu Vijeća 93/13/EEZ od 5. travnja 1993. o nepoštenim uvjetima u potrošačkim ugovorima treba, s aspekta načela 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 koji je sklopljen između trgovca i potrošača u obliku neposredno izvršivog javnobilježničkog akta, nema

[610] Hrvatin, Branko, Odgoda ovrhe, *Novo Ovršno pravo*, Crnić, I.; Dika, M.; Eraković, A.; Hrvatin, B.; Jelčić, O.; Marković, N.; Matko Ruždjak, J.; Sessa, Đ., *Narodne novine*, Zagreb, 2004., str. 15.
[611] Stuhne, Z., *op.cit*. u bilj. 201, str. 137.

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.

Ta odluka je imala, ali i dalje ima velik utjecaj kako na hrvatsko, tako i na slovensko zakonodavstvo koje regulira mogućnost odgode ovrhe i na sudove koji su dužni odredbu nacionalnog zakona o odgodi ovrhe primjenjivati sukladno načelu usklađenog tumačenja koje zahtijeva da nacionalni sudovi učine sve što je u njihovoj nadležnosti, uzimajući u obzir cjelokupno nacionalno pravo i primjenjujući metode tumačenja koje to pravo poznaje da bi se zajamčila puna učinkovitost predmetne direktive i da bi se došlo do rješenja koje je u skladu s ciljem koji se njome nastoji postići.

Takvo ovršnopravno uređenje, prema kojem je sukladno ocjeni Suda Europske unije odgoda ovrhe u praksi gotovo nemoguća, sadržavalo je i hrvatsko pravo. Naime, do stupanja na snagu Novele OZ-a 20, identičnu odredbu kao slovenski ovršni zakon, sadržavao je i naš ovršni zakon u odredbi čl. 65. st. 1. t. 4. OZ-a 17.

Odredba čl. 65. st. 1. t. 11. OZ-a[612] propisuje da se može odgoditi ovrha do podnošenja tužbe za stavljanje izvan snage nagodbe ili javnobilježničke isprave na temelju koje je dopuštena ovrha ili tužba 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. Međutim, navedena odredba čl. 65. st. 1. OZ-a propisuje dodatni uvjet 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. Uvažavajući obvezujuću praksu Suda Europske unije iz postupka donošenja prethodne odluke broj C-407/18, u evidentno istovjetnoj činjeničnoj i materijalno-pravnoj situaciji koja bi se pojavila pred hrvatskim

[612] Novelom OZ-a iz 20., dodan je u st. 1. čl. 65. OZ-a iza t. 10. nova toč. 11. Prema odredbi čl. 20. st. 1. ZID OZ-a 20., razlog za odgodu predviđen u novoj toč. 11. primjenjuje se na postupke koji su pokrenuti nakon stupanja snagu te Novele OZ-a. S jedne strane zakonodavac u obrazloženju prijedloga zakona o izmjenama i dopunama ovršnog zakona 2020., navodi: „da je povodom Presude Suda Europske Unije C-407/18 od 26. lipnja 2019. u predmetu Kuhar v. Addiko Bank d.d. koja glasi da Direktivu Vijeća 93/13/EEZ od 5. travnja 1993. o nepoštenim uvjetima u potrošačkim ugovorima, dodana odredba koja propisuje da se ovrha može odgoditi do podnošenja tužbe za stavljanje izvan snage nagodbe ili javnobilježničke isprave na temelju koje je dopuštena ovrha ili tužba za utvrđenje njezine ništetnosti, a najdulje do 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.“, dok s druge strane u obrazloženju uz čl. 6. konačnog prijedloga ZID OZ-a 20 navodi da je ipak potrebno 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, https://www.sabor.hr/sites/default/files/uploads/sabor/ 2020-11-19/113605/PZE_69.pdf, (datum pristupa: 29. travnja 2025.).

sudom, u slučaju kada ovršenik u parničnom postupku ostvaruje individualnu pravnu zaštitu utvrđenjem djelomične ništetnosti ugovora o kreditu, kada se za potraživanje temeljem tog ugovora vodi ovrha na nekretnini ovršenika, domaći bi sud koji vodi ovršni postupak bio obvezan primjenom načela usklađenog tumačenja radi uspostave ravnoteže između interesa ovršenika kao potrošača i ovrhovoditelja kao banke, kako bi se zajamčila puna učinkovitost predmete direktive, prilikom ocjene ovršenikovog prijedloga za odgodu, takav prijedlog trebao preispitati neovisno od pretpostavke o nastanku nenadoknadive ili teško nadoknadive štete iz odredbe čl. 65. st. 1. OZ-a. Navedeno pravno shvaćanje proizlazi iz prakse Suda Europske unije koji jasno navodi da bi pravna zaštita koju bi potrošač ostvario *a posterio* (nakon što je nekretnina bila prodana), time da u konkretnom slučaju nekretnina predstavlja i dom ovršenika, bila nepotpuno, nedovoljno i neučinkovito sredstvo zaštite protiv korištenja nepoštene odredbe.

4.6. Žalba protiv rješenja o ovrsi kao sredstvo zaštite ovršenika

U uvodom dijelu OZ-a, u odredbi čl. 11. sadržana je opća odredba koja regulira pravne lijekove. Žalba je dopušteni pravni lijek koje stoji na raspolaganju ovršeniku kako bi mogao u potpunosti ili djelomično spriječiti provođenje ovrhe iz zakonom dopuštenih razloga i tako onemogućiti eventualne zlouporabe prava. Posebnom odredbom čl. 50. OZ-a uređena je žalba protiv rješenja o ovrsi.

Prema odredbi čl. 50. st. 1. OZ-a ovršenik može protiv rješenja o ovrsi izjaviti žalbu. Definicija izraza „rješenje o ovrsi“ sadržana je odredbu čl. 2. st. 8. OZ-a prema kojoj taj izraz označava rješenje kojom je u cijelosti ili djelomice prihvaćen ovršni prijedlog ili kojom se ovrha određuje po službenoj dužnosti. Pravo ovršenika na pravni lijek protiv rješenja o ovrsi predstavlja ostvarenje ustavnog jamstva iz odredbe čl. 18. URH-a koja jamči pravo na žalbu protiv pojedinačnih akata donesenih u postupku prvog stupnja pred sudom ili drugim ovlaštenim tijelom.

Uređenjem instituta žalbe protiv rješenja o ovrsi na temelju ovršne isprave utvrđeni su legitimacija za njezino podnošenje, razlozi taj pravni lijek u ovisnosti o tome tko je podnosi te najosnovnija pravila o proceduri. Stoga će glede onoga što nije uređeno posebnim odredbama OZ-a o tom institutu supsidijarno primjenjivati opća pravila o protiv rješenja u ovršnom

postupku upotpunjena pravilima o žalbi protiv rješenja u parničnom postupku (čl. 21. st. 1. OZ-a [613]-istaknuo autor ovog rada).

Žalba protiv rješenja o ovrsi na temelju ovršne isprave jest redovan, devolutivan, nesuspenzivan, u pravilu dvostran pravnik lijek.[614] Analizirajući odredbe čl. 51. OZ-a o odlučivanju o žalbi protiv rješenja o ovrsi, a polazeći pri tome od zakonskog ovlaštenja suda prvog stupnja da u povodu žalbe protiv rješenja o ovrsi može prihvati, ako ocijeni da je osnovana te, u cijelosti ili djelomice, doneseno rješenje o ovrsi preinačiti i ovršni zahtjev odbiti, ili ukinuti rješenje o ovrsi i ovršni prijedlog odbaciti ili oglasiti se stvarno ili mjesno nenadležnim i predmet ustupiti nadležnom sudu, osim u slučajevima iz čl. 52. toga Zakona, može se zaključiti da je žalba ujedno i remonstrativni pravni lijek.

Prema općoj odredbi čl. 11. st. 3. OZ-a žalba se izjavljuje u roku od osam dana od dostave prvostupanjskog rješenja.

Iako iz sadržaja odredbe čl. 50. st. 1. OZ-a proizlazi da su žalbeni razlozi navedeni u tom stavku taksativno određeni, iz sadržaja st. 2.-5. u čl. 50. OZ-a proizlazi da su žalbeni razlozi koje ovršenik može istaknuti u žalbi protiv rješenja o ovrsi na temelju ovršne isprave primjerice navedeni. U odredbama naprijed navedenih stavaka izrijekom se spominje mogućnost pobijanja rješenja o ovrsi zbog pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja, zbog pogrešne primjene materijalnog prava i zbog bitnih povreda odredbama ovršnog postupka. Ipak, razlozi navedeni na listi iz st 1. čl. 50. OZ-a imaju značenje zbog kojih je žalba uvijek dopuštena.[615]

Žalbeni razlozi iz čl. 50. st. 1. OZ-a mogu se podijeli na slijedeći način:

a) razlozi koji se odnose na pravilnost ovršnog postupka - ako je ovrha određena na predmetu koji je izuzet od ovrhe, odnosno na kojemu je mogućnost ovrhe ograničena (toč. 6.)[616];

---

[613] Dika, M., Pravni lijekovi stranaka u ovršnom postupku pokrenutom na temelju ovršne isprave, *Novo Ovršno pravo*, Crnić, I.; Dika, M.; Eraković, A.; Hrvatin, B.; Jelčić, O.; Marković, N.; Matko Ruždjak, J.; Sessa, Đ., *Narodne novine*, Zagreb, 2004., str. 38.

[614] *Ibid.*

[615] *Ibid.*

[616] U slučaju ovog prigovora u sudskoj praksi je ukazano:“ U odnosu na žalbene navode kojima se ovršenik protivi ovrsi pozivajući se na odredbu čl. 75. st. 1. OZ-a, prije svega valja reći da takvi navodi ne predstavljaju žalbeni razlog iz odredbe čl. 50. st. 1. toč. 7. OZ-a, kako se to poziva ovršenik, već iz odredbe čl. 50. st. 1. toč. 6. OZ-a. Nadalje, takvi navodi su neosnovani s obzirom da je odredbom čl. 77. st. 1. OZ-a pozivanje na razloge iz odredbe čl. 75. st. 1. OZ-a izričito isključeno u situaciji kada je ovrhovoditelj na temelju pravnog posla s ovršenikom stekao založno pravo na nekretnini koja je predmet ovrhe, kao što je u ovom predmetu slučaj.“, Rješenje Županijskog suda u Rijeci, br. Gž Ovr-1073/2018, odluka od 22. ožujka 2019., dostupno na:

b) razlozi koji se tiču svojstva isprave - ako isprava na temelju koje je doneseno rješenje nije ovršna isprava (toč. 1.)[617], te ako je ovršna isprava na temelju koje je doneseno rješenje o ovrsi ukinuta, poništena, preinačena, ili na drugi način stavljena izvan snage, odnosno ako je na drugi način izgubila svoju djelotvornost ili je utvrđeno da je bez učinka (toč. 3.)[618];

c) razlozi koji se odnose na postojanje tražbine (tzv. *opozicijske razlozi*)[619]- ako je tražbina prestala na temelju činjenice koja je nastala u vrijeme kad je ovršenik nije

---

https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2018RiGzOvrB1073A2, (datum pristupa: 15. veljače 2025.). U drugom slučaju pravilno se ovršenik koji drži da ovrhovoditelj ima pravo namiriti od ovršenika međutim samo jedino iz imovine koju je naslijedio kao ošasnu imovinu od pokojnog A. A. ali nikako iz cjelokupne imovine ovršenika i pri tome pozvao na žalbeni razlog iz čl. 50. st.1. toč. 6. OZ-a. U tom smislu o drugoj odluci je istaknuto: „ Prema odredbi čl. 139. st. 6. ZN-a propisano je da predmet ovrhe radi ostvarenja ili osiguranja tražbine ostaviteljevih vjerovnika prema općini, odnosno gradu na koje je prešla ošasna imovina mogu biti samo stvari i prava koja su sastavni dio ostavine. Dakle bez obzira na odredbu čl. 18. Ugovora o nenamjenskom kreditu prema kojoj su korisnik kredita i založni dužnik dali suglasnost da kreditor može neposredno temeljem tog ugovora zatražiti protiv njih ovrhu na cjelokupnoj njihovoj imovini , predmet ovrhe mogu biti samo stvari i prava koja su sastavni dio ostavine“., rješenje Županijskog suda u Rijeci, br. Gž Ovr-1002/2016, odluka od 25. travnja 2017., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa//ZSRH2016RiGzOvrB1002A2, (datum pristupa: 15. veljače 2025.).

[617] U kontekstu navedenog žalbenog razloga u sudskoj praksi istaknuto je: „Citiranom odredbom čl. 50. st. 1. toč. 1. OZ-a je propisano kako se protiv rješenja o ovrsi može izjaviti žalba ako isprava na temelju koje je doneseno rješenje o ovrsi nije ovršna isprava. Ovrhovoditelj je zatražio ovrhu iznosa od 810,00 kn na temelju rješenja o ovrsi donesenog na temelju ovršne isprave (presude). Međutim, to rješenje o ovrsi prema odredbi čl. 23. OZ-a ne predstavlja ovršnu ispravi ni po jednoj od taksativno navedenih slučajeva, a ni po toč. 7. jer se ne radi o drugoj ispravi koja je zakonom određena kao ovršna isprava. Budući da je rješenje o ovrsi u tom dijelu doneseno na temelju ovršne isprave po odredbama OZ-a koji se ovdje primjenjuje koja ne predstavlja ovršnu ispravu to je trebalo djelomično uvažiti žalbu ovršenika te rješenje o ovrsi u dijelu naplate troškova ovršnog postupka u iznosu od 810,00 kn sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama od 6. srpnja 2010. pa do isplate preinačiti i prijedlog za ovrhu u tom dijelu odbiti sukladno odredbi čl. 50. st. 1. toč. 1. OZ-a u svezi s odredbom čl. 51. st. 2. OZ-a.“, rješenje Županijskog suda u Rijeci, br. Gž Ovr-21/2019, odluka od 17. ožujka 2020., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2019RiGzOvrB21A2, (datum pristupa: 15. veljače 2025.).

[618] U ovom slučaju radi se o žalbenom razlogu u odnosu na koji je u sudskoj praksi istaknuto: „Kraj takvih činjeničnih utvrđenja iz kojih proizlazi da ovršna isprava doista potječe iz ovršnog postupka koji je u odnosu na ovršenike nastavljen rješenjem o ovrsi Općinskog suda u Labinu poslovni broj Ovr-659/2006 od 15. svibnja 2007., u odnosu na koje rješenje je, kako to proizlazi iz izreke priložene pravomoćne presude Općinskog suda u Labinu poslovni broj P-307/08 od 8. prosinca 2010., ovrha proglašena nedopuštenom, stajalište je ovog suda kako su ovršenici podnesenom žalbom uspješno dokazali osnovanosti prigovora iz čl. 50. st. 1. toč. 3. OZ-a. Naime, tužba kojom se traži od suda da proglasi ovrhu nedopuštenom (ukidanje ovrhe) za neposredni cilj ima proglašenje ovrhe nedopuštenom, a za posredni, dakle, krajnji pravozaštitni cilj, obustavu ovrhe i ukidanje provedenih ovršnih radnji. Neposredni cilj ovršenici su ostvarili pravomoćnošću presude kojom se prihvaća tužbeni zahtjev za proglašenje ovrhe nedopuštenom. S druge strane, posredni cilj je ostvaren pravomoćnim prvostupanjskim rješenjem ovršnog suda poslovni broj Ovr-659/2006-132 od 9. listopada 2012. kojim se, na temelju pravomoćne presude kojom se utvrđuje nedopuštenost ovrhe, obustavlja ovrha određena rješenja o ovrsi poslovni broj Ovr-659/2006 od 21. rujna 2009. (nastavljena rješenjem od 12. svibnja 2011.) uz ukidanje provedenih ovršnih radnji, dakle, i onog rješenja na temelju kojeg ovrhovoditelj predlaže određivanje ovrhe“, rješenje Županijskog suda u Puli, br. Gž Ovr-81/2018, odluka od 19. ožujka 2018., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2018PuGzOvrB81A3, (datum pristupa: 15. veljače 2025.).

[619] Radilo bi se o jednom od tzv. opozicijskih prigovora, prigovora kojima se osporava dopustivost ovrhe zato što su nakon momenta na koji se odnosi pravomoćnost (djelotvornost) odluke, odnosno nakon zaključenja sudske ili upravne nagodbe ili sastavljanja javnobilježničke isprave nastupile okolnosti koje su dovele do prestanka

više mogao istaknuti u postupku iz kojeg potječe odluka, odnosno ako je tražbina prestala na temelju činjenice koja je nastala nakon zaključenja sudske ili upravne nagodbe, ili sastavljanja, potvrđivanja ili ovjeravanja javnobilježničke isprave (toč. 9.)[620]; ako je ispunjenje tražbine, makar i na određeno vrijeme, odgođeno, zabranjeno, izmijenjeno ili na drugi način onemogućeno zbog činjenice koja je nastala u vrijeme kad je ovršenik više nije mogao istaknuti u postupku iz kojeg potječe odluka, odnosno nakon zaključenja sudske ili upravne nagodbe ili sastavljanja, potvrđivanja ili ovjeravanja javnobilježničke

d) isprave (toč. 10.)[621]; te ako je nastupila zastara tražbine o kojoj je odlučeno ovršnom ispravom (toč. 11.)[622], [623];

---

tražbine, ili do privremene ili trajne nemogućnosti da se (iz ovršno materijalnih razloga) radi njena ostvarenja traži ovrha. Tako Dika, M., *op.cit*. u bilj. 7, str. 327.

[620] U slučaju ovog prigovora u sudskoj praksi je navedeno: „Prema ustaljenom stajalištu sudske prakse potrebno je razlikovati mogućnost isticanja (procesnog) prigovora radi prebijanja od mogućnosti isticanja građanskopravne kompenzacije (prijeboja). Prigovor radi prebijanja, što je pravilno utvrdio prvostupanjski sud, ograničen je na parnični postupak, i to onaj njegov dio koji se odvija pred prvostupanjskim sudom. U smislu odredbe čl. 352. st. 2. ZPP-a taj se prigovor ne može u parničnom postupku po prvi puta iznijeti u žalbi. Dakle, taj prigovor se osnovano ne može istaknuti u ovršnom postupku. Međutim, prema odredbi čl. 50. st. 1. toč. 9. Ovršnog zakona (NN br. 112/12; 25/13; 93/14; 55/16 - odluka USRH i 73/17; dalje: OZ) žalba protiv rješenja o ovrsi može se, uz ostalo, podnijeti i onda ako je tražbina prestala na temelju činjenice koja je nastala u vrijeme kad je ovršenik nije mogao više uspješno istaknuti u postupku iz kojeg potječe odluka, odnosno ako je tražbina prestala na temelju činjenice koja je nastala nakon zaključenja sudske ili upravne nagodbe ili sastavljanja javnobilježničke isprave. Do građanskopravne kompenzacije ne dolazi čim se susrelo kompenzabilno potraživanje s istim takvim protupotraživanjem, već je za njen nastanak potrebna izjava jedne strane o prijeboju i upravo ta kompenzaciona izjava je činjenica koja dovodi do prestanka vjerovnikovog potraživanja.“, rješenje Županijskog suda u Varaždinu, br. Gž-1364/2017, odluka od 6. rujna 2018., dostupno na: https://odluke.sudovi.hr/Document/View?id=a7a6802f-c6f5-4f09b9acfe5ec2bc5c91&q=u+ovr%c5%a1nom+postupku+nije+55dopu %c5%a1teno +istic anje+prigovora+radi+prijeboja, (datum pristupa: 16. veljače 2025.).

[621] U odnosu na žalbeni razlog iz čl. 50. st. 1. toč. 10. OZ-a kojim tužitelj prigovara da mu je vođenjem ovršnog postupka povrijeđeno pravo na dom, VSRH je rješenjem br. Revd-4797/2022 od 15. prosinca 2022. dopustio podnošenje revizije zbog pitanja: „Je li parnični sud u parnici radi proglašenja ovrhe nedopuštenom dužan raspraviti tužiteljev (ovršenikov) prigovor prava na poštivanje doma u smislu članka 8. Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda ("Narodne novine – Međunarodni ugovori" br. 18/97, 14/02, 98/05, 1/06, 2/10) i članka 34. stavka 1. Ustava Republike Hrvatske ("Narodne novine" br. 56/90, 135/97, 113/00, 28/01 i 76/10, 5/14 - dalje: Ustav), kada ovršna isprava u ovršnom postupku potječe iz parničnog postupka u kojem taj prigovor nije raspravljen?“ U rješenju VSRH br. Rev-851/2023 dan je odgovor na pitanje zbog kojeg je revizija dopuštena koji glasi: „Parnični sud je u parnici radi proglašenja ovrhe nedopuštenom dužan raspraviti tužiteljev prigovor povrede prava na poštivanje doma u smislu čl. 8. Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda i čl. 34. Ustava Republike Hrvatske i kada se parnica vodi radi proglašenja ovrhe nedopuštenom koja je određena na temelju pravomoćne presude koja potječe iz parničnog postupka u kojem prigovor tuženika o pravu na dom nije raspravljen. Time se zbog pravnog shvaćanja ESLJP, kada je riječ o pravu na dom, odstupa od ograničenja koja izviru iz odredbe čl. 50. st. 1. toč. 10. Ovršnog zakona („Narodne novine“, broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22) kojom odredbom je propisano da se ovrha neće provesti ako je ispunjenje tražbine, makar i na određeno vrijeme, odgođeno, zabranjeno, izmijenjeno ili na drugi način onemogućeno zbog činjenice koja je nastala u vrijeme kad je ovršenik više nije mogao istaknuti u postupku iz kojega potječe odluka, odnosno nakon zaključenja sudske ili upravne nagodbe ili sastavljanja, potvrđivanja ili ovjeravanja javnobilježničke isprave.“, rješenje VSRH, br. Rev-851/2023, odluka od 22 ožujka 2023., dostupno na: https://odluke.sudovi.hr/Document/View?id=cdadc58c-07ec-4af6-9741-3d6acd0fb2c8&q=ako+je+ispunjen

e) *opugnacijski razlozi*[624]- koji se tiču dopustivosti donošenja rješenja unatoč formalno valjanoj izvršnoj ispravi i postojanju tražbine- ako ovršna isprava nije stekla svojstvo ovršnosti (toč. 2.)[625]; ako su se stranke javnom ili po zakonu ovjerovljenom ispravom sastavljenom nakon nastanka ovršne isprave sporazumjele da ovrhovoditelj neće na temelju ovršne isprave, trajno ili za određeno vrijeme, tražiti ovrhu (toč. 4.); ako je protekao rok u kojemu se po zakonu može tražiti ovrha (toč. 5.)[626]; ako ovrhovoditelj

---

je+ra%c5%bebine%2cmakar +i+na+odre%c4%91eno+vrijeme%2c+odgo%c4%91en, (datum pristupa: 16. veljače 2025.).

[622] Prigovor zastare tražbine o kojoj je odlučeno ovršnom ispravom predstavlja žalbeni razlog u smislu odredbe čl. 50. st. 1. toč. 11. OZ-a, prvostupanjski sud jedino može ispitivati u parničnom postupku. Donoseći pobijanu odluku je prvostupanjski sud prihvaćajući prigovor zastare pogrešno primijenio postupovno pravo iz čl. 52. st. 3. OZ-a, rješenje Županijskog suda u Zagrebu, br. Gž Ovr-1018/2024, odluka od 5. srpnja 2024., dostupno na: https://odluke.sudovi.hr/Document/View?id=76a265e0-1ae8-4d3d-9b35, (datum pristupa: 12. veljače 2025.).

[623] Upućivanjem ovršenika u parnicu radi proglašenja ovrhe nedopuštenom kada je u žalbi istaknut tzv." parnični žalbeni razlog" u svezi primjene čl. 52. st. 1. do 3. u vezi čl. 50. st. 1. toč. 11. OZ-a, VSRH je u predmetu br. Revd-3153/2020, dopustio podnošenje revizije zbog pravnog pitanja: „Je li ovršni sud dužan ovršenika uputiti u parnicu radi proglašenja ovrhe nedopuštenom, ako on žalbom pobija rješenje o ovrsi zbog razloga iz čl. 50. st. 1. t. 11. Ovršnog zakona, a ovrhovoditelj osporava postojanje žalbenih razloga ili se nije očitovao u zakonskom roku iz čl. 52. st. 3. toga Zakona? Revizijski sud je na postavljeno pravno pitanje odgovorio u rješenju br. Rev-812/2021 i naveo: „Kako je pred prvostupanjskim sudom istaknut žalbeni razlog iz čl. 50. st. 1. toč. 11. OZ-a, to je drugostupanjski sud pogrešno primijenio odredbe o postupku po žalbi ovršenika, jer nije postupio sukladno odredbama čl. 52. st. 1. toč. 1. do 3. OZ-a. To je zato jer je o žalbi ovršenika u kojoj je sadržan tzv. parnični žalbeni razlog, odlučivao u ovršnom postupku i to tako da je u tom dijelu žalbu odbio kao neosnovanu, umjesto da je (ako ovrhovoditelj ospori postojanje tih razloga ili se ne očituje u roku od osam dana) vratio sudu prvog stupnja radi donošenja rješenja o upućivanju ovršenika na parnicu radi proglašenja ovrhe nedopuštenom (ovakvo pravno shvaćanje izraženo je i u odluci ovoga suda poslovni broj Rev-275/2017 od 4. lipnja 2019.)."; rješenje VSRH, Rev 812/2011, odluka od 19. srpnja 2022., dostupno na: https://odluke.sudovi.hr/Document/View?id=d67fc9f1-6fcd-4985-bdfe-377cddfddf3a, (datum pristupa 14. veljače 2025.).

[624] Radilo bi se o jednom od tzv. *opugnacijskih* prigovora, prigovora kojima se osporava dopustivost ovrhe zato što nema pretpostavaka da se ona provede sada odnosno u korist osoba koje je traže ili protiv kojih se traži, i pored toga što postoji isprava koja je u načelu podobna da se na temelju nje odredi ovrha i što postoji tražbina, Dika, M., *op.cit.* u bilj. 7, str. 318.

[625] U odnosu na ovaj žalbeni razlog u sudskoj praksi istaknuto je: „ Neosnovani su žalbeni navodi ovršenika kojima ističe da predmetna bjanko zadužnica nije ovršna isprava i da nije stekla svojstvo ovršnosti. Naime, odredbom čl. 214. st. 1. OZ-a propisano je da dužnik može privatnom ispravom potvrđenom kod javnog bilježnika dati suglasnost da se radi naplate tražbine određenoga vjerovnika zaplijene svi računi koje ima kod banaka te da se novac s tih računa, u skladu s njegovom izjavom sadržanom u toj ispravi, isplaćuje vjerovniku, te se takva isprava izdaje u jednom primjerku i ima učinak rješenja o ovrsi kojim se zapljenjuje tražbina po računu i prenosi na ovrhovoditelja. Stavkom 7. istog članka određeno je da isprave iz stavaka 1. i 2. tog članka imaju svojstvo ovršnih isprava na temelju kojih se može tražiti ovrha protiv dužnika ili jamaca plataca na drugim predmetima ovrhe. Dakle, Ovršni zakon bjanko zadužnici u odredbi čl. 215. st. 3. vezi čl. 214. st. 7. OZ-a daje značaj pravomoćnog rješenja o ovrsi, radi čega ista ne može biti opskrbljena klauzulom ovršnosti koju u smislu odredbe čl. 36. st. 2. OZ-a daje sud ili tijelo koje je odlučivalo o tražbini u prvom stupnju. Kako potvrda ovršnosti nije pretpostavka za određivanje ovrhe temeljem bjanko zadužnice, a niti se može tražiti da bjanko zadužnica sadrži potvrdu ovršnosti, a bjanko zadužnica je ovršna isprava u smislu čl. 23. toč. 5. OZ-a, to su žalbeni navodi ovršenika kojima se poziva na žalbeni razlog iz čl. 50. st. 1. toč. 1. i 2. OZ-a ocijenjeni neosnovanim.", rješenje Županijskog suda u Varaždinu, br. Gž Ovr-226/2024, odluka od 27. svibnja 2024., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2024VzGzOvrB226A2, (datum pristupa: 17. veljače 2025.).

[626] Na ovaj se žalbeni razlog ovršenici često pogrešno pozivaju kad prigovaraju ovrsi radi nastupanja zastare koji prigovor je posebno propisan u toč. 11. OZ-a, stoga je u sudskoj praksi ukazano: „vezano uz tvrdnju ovršenice da

nije ovlašten tražiti ovrhu na temelju ovršne isprave, odnosno ako nije ovlašten na temelju nje tražiti ovrhu protiv ovršenika (toč. 7.)[627] te ako nije ispunjen uvjet koji je određen ovršnom ispravom, osim ako zakonom nije drugačije propisano (toč. 8.).[628]

U povodu žalbe ovršenika sud po službenoj dužnosti pazi na razloge navedene na listi iz čl. 50. st. 1. OZ-a t. 1., 3., 5., i 6. – samo u slučaju kada je ovrha određena na predmetima na kojima je ovrha isključena, kao i na pogrešnu primjenu materijalnog prava te na bitne povrede odredbama ovršnog postupka samo ako se na njih pazi prema odredbama ZPP-a, dok u odnosu na ostale povrede ne pazi po službenoj dužnosti, već samo ako su istaknute u žalbi.

Odredbom čl. 52. st. 1. OZ-a propisano je ako je žalba izjavljena iz razloga iz čl. 50. st. 1. toč. 7. i 9. do 11. OZ-a, sud prvoga stupnja dostavit će žalbu ovrhovoditelju radi očitovanja u roku od osam dana. Prema st. 2. čl. 52. OZ-a, sud će obustaviti ovrhu ako ovrhovoditelj prizna postojanje kojeg od razloga zbog kojih je žalba izjavljena. Prema odredbi čl. 52. st. 3. OZ-a ako ovrhovoditelj ospori postojanje tih razloga ili se ne očituje u roku od osam dana, sud prvoga stupnja donijet će bez odgode zaključak kojim će ovršenika uputiti da u roku od petnaest dana od dostave zaključka pokrene parnicu radi proglašenja ovrhe nedopuštenom zbog razloga iz st. 1. ovoga članka zbog kojeg je izjavio žalbu. St. 4. iste odredbe određeno je iznimno od odredbe st. 3. ovoga članka, sud neće ovršenika uputiti na parnicu, nego će prihvatiti njegovu žalbu, ukinuti provedene radnje i obustaviti ovrhu ako on njezinu osnovanost dokaže javnom ili javno ovjerovljenom ispravom, odnosno ako su činjenice na kojima se temelji njegova žalba zbog razloga iz stavka 1. ovoga članka općepoznate ili se mogu utvrditi primjenom pravila o zakonskim predmnjevama. Kao što to slijedi iz odredbe

---

je ovršna isprava stekla svojstvo ovršnosti 28. veljače 2009. i da je do pokretanja ovrhe proteklo 15 godina od ovršnosti isprave, valja istaći da se te tvrdnje ne odnose na žalbeni razlog iz čl. 50. st. 1. toč. 5. OZ-a nego na toč. 11. cit. zakonske odredbe, u vezi čega treba ukazati na čl. 339. st. 3. u vezi st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 90/10., 143/12., 94/17., 152/14., 81/15.) koji propisuje da u situaciji kada je upisano založno pravo ne zastarijeva pravo založnog vjerovnika na namirenje tražbine iz vrijednosti zaloga.“, rješenje Županijskog suda u Varaždinu, br. Gž Ovr-247/2024, odluka od 10. lipnja 2024., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2024VzGzOvrB247A2, (datum pristupa: 17. veljače 2025.).

[627] U odnosu na ovaj prigovor koji se odnosi na pomanjkanje legitimacije na strani ovrhovoditelj u sudskoj praksi ukazano je: „u odnosu na prvi prigovor, valja istaći da je sud prvog stupnja pravilno utvrdio da je 1. - tuženik kao ovrhovoditelj u ovršnom postupku priložio odgovarajuće isprave kojima je dokazao prijenos tražbine na temelju Ugovora o ustupu tražbine od 23. travnja 2014., na temelju kojeg pravnog posla je i u zemljišnim knjigama na nekretnini u vlasništvu tužitelja uknjiženo založno pravo na temelju prijenosa hipotekarne tražbine koja je osigurana založnim pravom u iznosu od 1.200.000,00 EUR sa imena nositelja tog prava H. A.-A. B. d.d. Z. u korist trgovačkog društva H-A. d.o.o. Z..“, rješenje Županijskog suda u Rijeci, br. Gž-2539/2019, odluka od 16. rujna 2020., dostupno na: https://odluke.sudovi.hr/Document/View?id=449d4004-fa71-49b4-8fb1-7b53f03978c0&q=%c4%8dl.50.st.1.to%c4%8d.7.+OZ-a+ako+ovrhovoditelj+nije+ovla%c5%a1ten+tra%c5%beiti, (datum pristupa: 17. veljače 2025.).

[628] Stuhne, Z., *op.cit*. u bilj. 201, str. 94.

čl. 50. st. 3. OZ-a nove činjenice koje se tiču razloga iz st. 1. toč. 7., 9., 10. i 11. u čl. 50. OZ-a, sud smije utvrđivati samo u skladu s odredbama čl. 52. OZ-a kojima je propisano postupanje upućivanjem na parnicu u povodu žalbe.

U svezi postupanja sukladno odredbi čl. 52. st. 7. OZ-a kojom je propisano ako je žalba izjavljena i zbog kojeg od razloga iz čl. 50. st.1. t. 1. do 6. i t. 8. OZ-a, sud prvog stupnja, ako smatra da žalba iz tih razloga nije osnovana, uputit će bez odgode presliku spisa sudu drugog stupnja radi odlučivanja o žalbi u povodu tih razloga. S tim u vezi nameću se pitanja kako treba postupiti parnični sud pred kojim se vodi parnica radi nedopuštenosti ovrhe u slučaju ukidanja ili preinake rješenja o ovrsi u ovršnom postupku te ima li mjesta odbacivanju tužbe ili je parnični postupak potrebno dovršiti meritornom odlukom?

U stručnoj literaturi iznesen je stav prema kojem ako tijekom parnice koja se vodi radi proglašenja ovrhe nedopuštenom, žalbeni ovršni sud uvaži žalbu i preinači ili ukine rješenje o ovrsi, nema mjesta odbacivanju tužbe zbog nedostatka pravnog interesa, sve dok ovršni sud ne ukine radnje koje su provedene u postupku, odnosno sve dok je na snazi zaključak o upućivanju u parnicu povodom žalbe. U pravilu će provedene radnje biti ukinute kada rješenje o ovrsi bude preinačeno i ovršni zahtjev odbijen ili kada rješenje o ovrsi bude ukinuto i prijedlog za ovrhu odbačen.[629] S druge strane, u slučaju da žalbeni sud ukine rješenje o ovrsi i predmet vrati prvostupanjskom ovršnom sudu na ponovni postupak, zaključeno je da nema mjesta odbacivanju tužbe, već da je potrebno postupak dovršiti meritornom odlukom.[630]

Prema odredbi čl. 52. st. 5. OZ-a, na pokretanje i vođenje parnice iz st. 3. ovoga članka na odgovarajući se način primjenjuju pravila o parnici na koju se ovršenik upućuje u povodu žalbe nakon proteka roka.

Okolnost da je ovršenik upućen u parnicu primjenom čl. 52. st. 3. OZ-a ili da ju je pokrenuo ne sprječava provedbu ovrhe i ostvarenje ovrhovoditeljeve tražbine, osim ako je OZ-om drugačije određeno. S time u vezi dvojbeno je ima li mjesta donošenju rješenja o dovršetku postupka ovrhe iako je u tijeku parnični postupak radi proglašenja predmetne ovrhe nedopuštenom.

Prema pravnom stavu zauzetom u judikaturi proizlazi da je sud ovlašten donijeti rješenje o dovršetku ovrhe prije pravomoćnog okončanja parničnog postupka radi proglašenja

[629] Grubišić Đogić, Nives, Neke procesne dileme u parnicama radi proglašenja ovrhe nedopuštenom, Odvjetnik 1-2023, članci i rasprave, dostupno na: https://www.hok-cba.hr/wp-content/uploads/2023/03/Odvjetnik_1-2023web.pdf, (datum pristupa: 20. veljače 2025.), str. 34.
[630] *Ibid.*

nedopuštenosti ovrhe.[631] Navedenim se bavio i VSRH koji je dopustio podnošenje revizije zbog pravnog pitanja: „može li tužitelj koji je kao ovršenik upućen u parnicu radi proglašenja ovrhe nedopuštenom, pokrenuti parnični postupak radi utvrđenja nedopuštenosti ovrhe, a sud provesti postupak, iako je ovršni sud prije pokretanja parničnog postupka utvrdio da je ovrha dovršena?[632] U odgovoru na ovo pitanje revizijski sud je naveo da: „Tužitelj koji je pravomoćnim rješenjem suda donesenog u ovršnom postupku upućen na pokretanje parnice radi proglašenja ovrhe nedopuštenom može, postupajući sukladno tom rješenju podnijeti tužbu radi proglašenja ovrhe nedopuštenom, a sud može po toj tužbi provesti parnični postupak, pa iako je prije podnošenja tužbe ovrha dovršena.“[633]

Odredba čl. 55. OZ-a odnosi se na upućivanje u parnicu povodom tzv. izvanredne žalbe koja se iz ograničenih razloga može podnijeti nakon proteka roka za žalbu, ali se na odgovarajući način primjenjuje i na upućivanje ovršenika na žalbu provodom redovne žalbe iz čl. 52. st. 5. OZ-a.[634] U hrvatskoj pravnoj doktrini raspravljena je dvojba u svezi pravne prirode roka od petnaest dana za pokretanje parnice radi proglašenja ovrhe nedopuštenom iz odredbe čl. 52. st. 3. OZ-a. Prema vladajućem stajalištu doktrine kojeg zastupa Dika, M., radi se o prekluzivom roku.[635] Navedeno stajalište dijele i drugi autori [636]pri čemu ističu da ako se prihvati stajalište da se radi o prekluzivnom roku, onda bi se pravna priroda prekluzivnosti roka od 15 dana primjenjivala i kod izvanredne žalbe, tj. žalbe nakon proteka vremena na temelju čl. 48. st. 5. (ranije verzije OZ-a).[637] Takvo stajalište[638] komplementarno je s ranije iznesenim stajalištem o pravnoj prirodi roka za upućivanje na parnicu u povodu redovnog i izvanrednog prigovora koji je prekluzivnog karaktera, a kojeg zastupa Dika, M. Drugačije stajalište nalazimo kod Stuhne, Z., koja iznosi stajalište da pravna priroda roka za upućivanje na parnicu u okviru instituta žalbe protiv rješenja o ovrsi nije prekluzivnog karaktera.[639]

[631] Županijski sud u Varaždinu, poslovni broj: Gž Ovr-931/2017, rješenje od 12. rujna 2017., https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/SE716B931S2017P2D20170912, (datum pristupa 14. veljače 2025.).
[632] Pregled VSRH, *op. cit.* u bilj. 391., str. 857.
[633] Rješenje VSRH, br. Rev-1012/2020, odluka od 22. prosinca 2020., dostupno na: https://odluke.sudovi.hr/Document/View?id=49ea07ce-052b-4e59-a556-6e03e1cec5a9, (datum pristupa 16. veljače 2025.).
[634] Stuhne, Z., *op.cit.* u bilj. 201, str. 110., kada govori o pravnim lijekovima stranaka protiv rješenja o ovrsi prema uređenju OZ-a 05.
[635] Dika, M., *op.cit*. u bilj. 613, str. 72.
[636] Kunštek, Edurad, Bodul, Dejan, Parnice radi proglašenja ovrhe nedopuštenom- problem pravne prirode rokova za njihovo pokretanje, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, Vol. 29 No. 1, 2008., str. 13., https://hrcak.srce.hr/file/39995, (datum pristupa: 14. veljače 2025.).
[637] Opaska autora.
[638] Eduard, K., Bodul, D., *op.cit*. u bilj. 641, str. 14.
[639] Stuhne, Z., *op.cit*. u bilj. 201, str. 103.

Pravnom prirodom roka pokretanje parnice iz odredbe čl. 52. st. 3. OZ-a bavio se i VSRH koji je zauzeo stav da se radi o prekluzivnom roku. Tako VSRH navodi da je odredbom čl. 52. st. 3. OZ-a propisano da će sud u povodu žalbe ovršenika koja je izjavljena zbog razloga iz čl. 50. st. 1. t. 7. i 9. – 11. OZ-a u slučaju spora između stranaka o kojem ovršni sud ne može odlučiti po odredbama OZ-a (čl. 52. st. 4.), donijet će posebno rješenje kojim će ovršenika uputiti da u roku od 15 dana od pravomoćnosti toga rješenja pokrene parnicu radi proglašenja ovrhe nedopuštenom. Prema odredbi čl. 21. st. 1. OZ-a u ovršnom postupku na odgovarajući se način primjenjuju odredbe parničnog postupka, ako tim ili drugim zakonom nije drukčije određeno. Kako odredbama OZ-a nisu regulirane pravne posljedice propuštanja roka za podnošenje tužbe iz čl. 52. st. 3. OZ-a, dolazi do primjene odredba čl. 282. st. 1. ZPP-a, kojom je propisano da će se tužba odbaciti ako se utvrdi da je podnesena nepravodobno i posebnim propisima je određen rok za njezino podnošenje. Naime, za pokretanje parnice u povodu žalbe uređene odredbom čl. 52. OZ-a, kao i žalbe koju uređuje odredba čl. 55. OZ-a, predviđen je isti rok od petnaest dana. Taj rok je prekluzivan, što znači da dovodi do gubitka prava na traženje parnične pravne zaštite. Revizijski sud se pri tome pozvao i na odluku USRH broj: U-III/186/2020 od 18. svibnja 2022.[640], kao i odluku VSRH br. Rev-386/17-2 od 3. svibnja 2017., na koju se u svojoj odluci referira i USRH).[641]

U odnosu na upućivanje na parnicu potrebno je navesti da postojanje odluke o upućivanju na parnicu radi nedopuštenosti ovrhe predstavlja procesnu pretpostavku za dopuštenost tužbe i vođenje parničnog postupka radi proglašenja ovrhe nedopuštenom.

VSRH je odgovarajući na pitanje; „Je li parnični sud u parnici radi proglašenja ovrhe nedopuštenom dužan raspraviti tužiteljev (ovršenikov) prigovor prava na poštivanje doma u smislu članka 8. Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda („Narodne novine – Međunarodni ugovori“ br. 18/97, 14/02, 98/05, 1/06, 2/10) i članka 34. stavka 1. Ustava Republike Hrvatske („Narodne novine“ br. 56/90, 135/97, 113/00, 28/01 i 76/10, 5/14 – dalje: Ustav), kada ovršna isprava u ovršnom postupku potječe iz parničnog postupka u kojem taj prigovor nije raspravljen?“ ocijenio: „da je parnični sud u parnici radi proglašenja ovrhe nedopuštenom dužan raspraviti tužiteljev prigovor povrede prava na poštivanje doma u smislu čl. 8. Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda i čl. 34. Ustava

[640] U odluci USRH-a broj: U-III-186/2020 od 18. svibnja 2022. ukazano je: „da je VSRH u presudi broj: Rev-386/17-2 od 3. svibnja 2017. jasno izrazio pravno shvaćanje da je rok iz članka 52. stavka 3. OZ-a prekluzivan, iz čega proizlazi da je osporeno rješenje u skladu s tako izraženim pravnim stajalištem.“, § 4.5., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/USRH2020B186AIII, (datum pristupa: 20. veljače 2025.).

[641] Rješenje VSRH, br. Rev-477/2021, odluka od 17. listopada 2023., dostupno na: https://odluke.sudovi.hr/Document/View?id=bc09eea2-8e2b-44d2-a559-47ddab76d828, (datum pristupa: 17. veljače 2025.).

Republike Hrvatske i kada se parnica vodi radi proglašenja ovrhe nedopuštenom koja je određena na temelju pravomoćne presude koja potječe iz parničnog postupka u kojem prigovor tuženika o pravu na dom nije raspravljen.[642]

Baveći se pitanjem dopuštenosti iznošenja činjenica koje ovršenik nije naveo u žalbi u tužbi radi proglašenja ovrhe nedopuštenom VSRH je iznio pravno shvaćanje prema kojem sukladno odredbi čl. 52. st. 5. OZ-a u svezi sa čl. 53. st. 3. i 4. OZ-a, ovršenik tužbu kojom pokreće parnicu može temeljiti samo na razlozima koje je istaknuo u žalbi povodom koje je upućen u parnicu (u tom smislu i Rev-1901/2017 od 17. rujna 2019.).[643] VSRH smatra da je prema odredbama čl. 52. st. 1. OZ-a odnosno čl. 53. st. 1. OZ-a upućivanje u parnicu radi proglašenja ovrhe nedopuštenom povodom žalbe ovršenika, moguće samo u pogledu žalbenih razloga iz čl. 50. st. 1. t. 7., 9. - 11. OZ-a, te da je prema čl. 55. st. 3. OZ-a u vezi s čl. 52. st. 5. OZ-a, u nastavno pokrenutom parničnom postupku sud ograničen na raspravljanje upravo onih razloga zbog kojih je ovršenik upućen u parnicu, a ovršenik kao tužitelj u pokrenutoj parnici ne može širiti razloge zbog kojih je upućen u parnicu.[644]

Kad je riječ o isticanju ništetnosti javnobilježničke isprave, koja je ovršna isprava u ovršnom postupku, revizijski sud je odgovarajući na pitanje: „Može li se osnovano, u žalbi protiv rješenja o ovrsi i potom u parnici radi proglašenja ovrhe nedopuštenom, isticati okolnost kojom se ukazuje na ništetnost javnobilježničke isprave (potrošačkog ugovora) koja je ovršna isprava u ovršnom postupku?“, zauzeo stav da je procesno dopušteno u žalbi protiv rješenja o ovrsi, a potom i u parničnom postupku u kojem se utvrđuje je li ovrha nedopuštena isticati okolnost koja ukazuje da su pojedine odredbe potrošačkog ugovora ništetne, ali da bi tužiteljima, pod uvjetom da se mogu smatrati potrošačima, ocijenilo pripada li tužiteljima pravna zaštita i u ovršnom postupku ili parničnom postupku sudovi moraju ispitati postoje li u ovršnom postupku dostupna i adekvatna i učinkovita sredstva koja mogu spriječiti primjenu nepoštenih ugovornih odredbi, jer je upravo taj cilj ujedno i kriteriji pomoću kojeg se može

[642] Rješenje VSRH, br. Rev-851/2023, *op. cit*. u bilj. 621. Navedeno pravo shvaćanje zbog pravnog shvaćanja ESLJP-a, kad je riječ o pravu na dom, odstupa od ograničenja koja izviru iz odredbe čl. 50. st. 1. toč. 10. OZ-a.
[643] Rješenje VSRH, br. Rev-610/2023, odluka od 19. prosinca 2023., dostupno na: https://odluke.sudovi.hr/Document/View?id=0b527675-9131-4b5a-91b7-6995fa0fa05a&q=rev-610%2f2023, (datum pristupa: 17. veljače 2025.).
[644] Rješenje VSRH, br. Rev-861/2022, odluka od 5. listopada 2022., dostupno na: https://odluke.sudovi.hr /Document/View?id=c582628d-51c2-45bc-ad96-f711cd652055&q=rev-861%2f2022, (datum pristupa: 17. veljače 2025.).

ocijeniti jesu li dostupna sredstva dostatna da se ovdje tužiteljicama, ali uopće potrošaču pruži adekvatna zaštita (tako i VSRH u Rev-3357/2018 od 26. listopada 2021.).[645]

U predmetu broj Revd-566/2023, revizijski sud je dopustio postavljeno pravno pitanje: „da li se u parnici radi utvrđivanja nedopuštenosti ovrhe, dopuštenost ovrhe prosuđuje u trenutku podnošenja ovršnog prijedloga ili u trenutku donošenja meritorne odluke?“ Prema ocijeni revizijskog suda polazeći od toga da je prema odredbi čl. 46. st.1. t. 9. OZ-a prestanak tražbine na temelju činjenice koja je nastala nakon pravomoćnosti presude (kao ovršne isprave), žalbeni razlog protiv rješenja o ovrsi, kako se žalbom protiv rješenja o ovrsi pobija pravilnost i zakonitost tog rješenja o ovrsi, da bi taj žalbeni razlog bio osnovan, prestanak tražbine mora nastupiti prije donošenja rješenja o ovrsi. „Stoga, revizijski sud zaključuje u odnosu na postavljeno pitanje da u parnici radi proglašenja ovrhe nedopuštenom na koju je ovršenik upućen povodom žalbe protiv rješenja o ovrsi iz čl. 46. st. 2. OZ-a iz razloga navedenog u odredbi čl. 46. st.1. toč. 9. OZ-a, dopuštenost ovrhe se prosuđuje sa stanjem stvari u vrijeme donošenja rješenja o ovrsi.“[646]

Dvojbu treba li ovršenik prigovor prava na dom istaknuti već u žalbi protiv rješenja o ovrsi ili takav prigovor može istaknuti i kasnije tijekom postupka, riješio je zaključak prihvaćen na sastanku predsjednika Građanskih odjela županijskih sudova i Građanskog odjela VSRH-a održanog 14. lipnja 2024., prema kojem se prigovor prava na dom može istaknuti najkasnije u žalbi protiv rješenja o ovrsi, osim ako ga ovršenik iz opravdanih razloga do tada nije mogao istaknuti. Na temelju izloženog moguće je zaključiti da ovršenik u pravilu nije ovlašten istaknuti takav prigovor u stadiju provedbe ovrhe. Opravdanje za takvu interpretaciju proizlazilo bi iz činjenice da se rješenjem o ovrsi na nekretnini određuje ovrha koja će se između ostalog provesti prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom, koje radnje mora sadržavati svako rješenje o ovrsi na nekretnini sukladno odredbi čl. 41. st. 1. OZ-a u svezi čl. 80. OZ-a. To znači da bi ovršenik primitkom rješenja o ovrsi bio upozoren o izvjesnoj mogućnosti gubitka svoje nekretnine i da je uputom o pravnom lijeku upućen da protiv tako određene ovrhe može podnijeti žalbu. Upravo bi stoga na ovršeniku bilo da u što ranijem stadiju ovrhe, dakle u stadiju određivanja ovrhe, istakne prigovor kojim eventualno može spriječiti gubitak doma.

[645] *Ibid*., t. 11.

[646] Presuda VSRH, br. Rev-1030/2023, odluka od 19. prosinca 2023., dostupno na: https://www.vsrh.hr/EasyEdit/UserFiles/pravna-shvacanja-dopustene-revizije/%%pravna-shvacanja-povodom-dopustenih-revizija-ver10.pdf, (datum pristupa: 18. veljače 2025.).

Prema pravnom stavu izraženom u judikaturi u slučajevima u kojima je dužnik dragovoljno zasnovao založno pravo na svojoj nekretnini i 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, u provedbi ovrhe ne primjenjuju se odredbe čl. 75. OZ-a, već odredba čl. 77. st. 1. OZ-a, prema kojoj odredbi se ovršenik, ako je ovrhovoditelj na temelju pravnog posla s ovršenikom stekao na nekoj stvari ili pravu založno ili slično pravo radi osiguranja tražbine čije prisilno ostvarenje na tom predmetu traži, ne može protiviti takvoj ovrsi pozivajući se na razloge iz čl. 75. st. 1. i čl. 76. st. 1. OZ-a te na druge odredbe OZ-a o izuzimanju od ovrhe ili ograničenja ovrhe osim na odredbe čl. 4. st. 4., 5. i 6. OZ-a. Stoga je ovršenik, koji je dobrovoljnim davanjem nekretnine koja mu je dom dao osiguranje povrata kredita, izgubio pravo na zaštitu propisanu odredbom čl. 75. OZ-a jer je u trenutku davanja osiguranja bio svjestan mogućnosti da korisnici kredita mogu doći u situaciju da neće moći vraćati kredit (iz bilo kojeg razloga) uslijed čega bi mogao, radi namirenja kreditora, izgubiti vlasništvo te nekretnine.[647] Konačno, ovdje treba ukazati na odluku ESLJP-a u predmetu Frlan protiv Hrvatske - Zahtjev br. 2545/2014 od 20. rujna 2016., u koji je istaknuto: „da je ovršenica dragovoljno založila predmetnu nekretninu radi namirenja predmetnog duga koje je društvo CPS d.o.o. imalo prema predniku ovrhovoditelja, a slijedom čega treba uzeti da je ovršenica sklapanjem založnog ugovora ujedno dragovoljno pristala na mogućnost da, u slučaju da dug bude nepodmiren o dospijeću, provedbom predmetne ovrhe ostane bez prava vlasništva na predmetnoj nekretnini. U takvoj situaciji se dužnik nema pravo pozivati na ovaj prigovor.“[648]

4.7. Žalba nakon proteka roka kao sredstvo zaštite ovršenika

OZ na specifičan način regulira situaciju u kojoj je ovršeniku dozvoljeno izjavljivanje žalbe i nakon pravomoćnosti rješenja o ovrsi sve do okončanja ovršnog postupka. S obzirom na to da se takva žalba podnosi nakon pravomoćnosti rješenja o ovrsi, OZ-om je izrijekom propisano iz kojih razloga i pod kojom pretpostavka se može podnijeti žalba nakon proteka roka. Institut žalbe nakon proteka roka normiran je odredbom čl. 53. OZ-a, koja omogućava zaštitu

[647] Rješenje Županijskog suda u Karlovcu, br. Gž Ovr-76/2011, odluka od 9. ožujka 2021., dostupno na: https://odluke.sudovi.hr/Document/View?id=4f9f7901-bcd2-4a07-8ae0-2caad461817b&q, (datum pristupa: 6. ožujka 2025.).

[648] Predmet *Frlan protiv Hrvatske*, 2545/2014, presuda od 20. rujna 2016., dostupno na: https://uredzastupnika.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/Presude%%%%20i%20odluke/Frlan,%20odluka.pdf, (datum pristupa 14. veljače 2025.).

ovršenika kada rješenje o ovrsi postane pravomoćno, s time da ovršenik može zbog razloga iz čl. 50. st. 1. t. 7. i t. 9. do 11. OZ-a podnijeti žalbu protiv rješenja o ovrsi i nakon njegove pravomoćnosti ako taj razlog nije mogao iz opravdanih razloga istaknuti već u roku za žalbu protiv rješenja o ovrsi. Dakle, da bi se radilo o žalbi nakon proteka roka ona mora biti izjavljena iz razloga sadržanih u čl. 50. st. 1. t. 7. i t. 9. do 11. OZ-a.

Iz citiranih zakonskih odredbi vidljivo je da se žalba nakon proteka roka može izjaviti samo zbog žalbenih razloga koji se odnose na prestanak tražbine ili odgodu, zabranu ili onemogućavanje ispunjenja tražbine što znači da ti razlozi moraju biti vezani uz tražbinu ovrhovoditelja, a ne uz neke činjenice koje se odnose na predmet ovrhe.[649]

Druga pretpostavka koja mora biti ispunjena da bi žalba nakon proteka roka bila dopuštena je ta da taj razlog za žalbu ovršenik nije mogao iz opravdanih razloga istaknuti već u roku za žalbu protiv rješenja o ovrsi. Prema odredbi čl. 53. st. 3. OZ-a ovršenik je dužan u žalbi nakon proteka roka istaknuti sve razloge iz st. 1. čl. 53. OZ-a koje može istaknuti u vrijeme njezina podnošenja i dokaze kojima potkrepljuje svoje navode. Ovršenik je dužan uz žalbu priložiti isprave na koje se poziva u žalbi. U protivnom ako se žalba temelji na razlozima koje je ovršenik mogao istaknuti u prije podnesenoj žalbi, sud će odbaciti žalbu u smislu odredbe čl. 53. st. 4. OZ-a.

Prema određenju iz čl. 53. st. 5. OZ-a podnošenje žalbe iz čl. 53. st. 1. OZ-a ne sprječava provedbu ovrhe i ostvarenje ovrhovoditeljeve tražbine, ali žalba nakon proteka roka može biti jedan od razloga za odgodu ovrhe iz odredbe čl. 65. st. 1. t. 5. OZ-a.

Odredbom čl. 54. st. 1. OZ-a određeno je da se žalba nakon proteka roka dostavlja bez odgode ovrhovoditelju koji se o njoj može očitovati u roku od osam dana. Kada primi odgovor ili kad protekne rok za odgovor, sud će, prema okolnostima slučaja, zakazati ročište radi raspravljanja o žalbi ili će donijeti rješenje bez održavanja ročišta, osim u slučaju iz odredbe čl. 55. OZ-a (čl. 54. st. 2. OZ-a). Prema st. 3. iste odredbe zakona sud će rješenjem odbaciti žalbu ili je prihvatiti, osim u slučaju iz odredbe čl. 55. OZ-a. Ako žalbu prihvati, sud prvoga stupanja ukinut će provedene radnje i obustaviti ovrhu (čl. 54. st. 3. OZ-a). Osnovanost žalbe ocjenjuje se s obzirom na stanje stvari u vrijeme odlučivanja o žalbi kako to propisuje odredba čl. 54. st. 4. OZ-a.

[649] Rješenje Županijskog suda u Varaždinu, br. Gž Ovr-367/2020, odluka od 13. srpnja 2020., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/SE716B367S2020P2D20200713, (datum pristupa: 16. veljače 2025.).

Upućivanje na parnicu u povodu žalbe nakon proteka roka propisano je odredbom čl. 55. OZ-a koji u st. 1. određuje ako rješenje o žalbi koja je izjavljena protekom roka (dakle u smislu odredbe čl. 53. st. 1. OZ-a) ovisi o utvrđivanju neke sporne činjenice, sud će uputiti ovršenika da u roku od petnaest dana od dana pravomoćnosti toga rješenja pokrene parnicu radi proglašenja ovrhe nedopuštenom osim u slučaju iz nastavnog stavka koji propisuje – da ako rješenje o žalbi iz st. 1. čl. 55. OZ-a ovisi o utvrđenju spornih činjenica čije postojanje ovršenik dokaže javnom ili javno ovjerovljenom ispravom, odnosno ako su one općepoznate ili se njihovo postojanje može utvrditi primjenom pravila o zakonskim predmnjevama, sud će o osnovanosti žalbe odlučiti u ovršnom postupku. Ako žalbu prihvati, postupit će sukladno odredbi čl. 54. st. 3. OZ-a, a ako je ne prihvati, uputit će ovršenika na parnicu. Konačno, prema odredbi čl. 55. st. 3 OZ-a tužbu kojom pokreće parnicu na koju je upućen, ovršenik može utemeljiti samo na razlozima koje je istaknuo u žalbi u povodu koje je upućen na parnicu.

Kad se govori o pravnim lijekovima u ovršnom postupku, posebno o općoj odredbi čl. 11. st. 4. OZ-a koja određuje da žalba ne odgađa provedbu rješenja, ako OZ-om nije drugačije propisano, kao i o odredbi čl. 53. st. 5. OZ-a koja određuje da podnošenje žalbe nakon proteka roka ne sprječava provedbu ovrhe i ostvarenje ovrhovoditeljeve tražbine, osim ako ovim Zakonom nije drugačije određeno, potrebno je ukazati da su, između ostalih, navedene odredbe bile predmet ocjenjivanja u postupku pred USRH-om koji se vodio pod brojem U-I-2018/2014.

U ustavnosudskom postupku[650] predlagateljice su istaknule: „Žalbe ne odgađaju ovrhe!? Sud ne provjerava po službenoj dužnosti! Sudac se ne pita samo provodi. Ovršenik ne mora biti informiran o svojim pravima. Ne mora se suprotnu stranu čak niti obavijestiti o provedbi ovrhe itd… Ovrhe se provode mimo sudova, a to je neustavno. Odnosno sudovi su ti tek u funkciji štambiljanja ovršnih rješenja, puka forma bez zadovoljenja sadržaja, ovrhama nad nekretninama se na sudovima bave sudski pomagači savjetnici, ovrhe piše javni bilježnik i kači rješenja na sud svoje kancelarije, ili odvjetnički uredi, ovrhe se produžuju do u nedogled, ovrhovoditelji imaju veću ovlast nego nekad šerifi na Divljem Zapadu, ovršna rješenja se ne

[650] Odluka USRH-a broj: U-I-2018/2014 od 29. studenog 2016., dostupno na: https://sljeme.usud.hr/usud/praksaw.nsf/fO dluka.xsp?action=openD ocument&documentId=C1257 0D 300 61 CE54C125807B00404E9A, (datum pristupa: 16. veljače 2025.).

uručuju osobama u postupku nego lijepe po kancelarijama javnih bilježnika i zidovima oglasnih tabli sudova, žalbe ne odgađaju ovrhe (…).“[651]

Uz to, predlagateljice su navele: „Ne bismo po prvi puta u povijesti svijeta svjedočili da su zakoni pisani za korist manjine, a na štetu većine no povijest je uvijek rekla svoje i svjedoci vremena su svojim radom svjedočili o tome da li su bili na strani univerzalnih načela pravde koji drže europsku civilizaciju ili su šutke provodili naloge manjina jer je manjina napisala zakon. Stanje s ovršnim predmetima jest kaotično. Dovoljno je pratiti sredstva javnog priopćavanja da bi se uvidjelo da broj nezakonitih ovrha raste. Ljudi se ne snalaze, sudovi se ne snalaze, (…). [652]

Vlada je u očitovanju na prigovore predlagateljica vezane uz odredbu čl. 11. st. 4. OZ-a naglasila da je: „Osporavanim odredbama propisan rok za podnošenje žalbe u ovršnom postupku, njezino (ne)suspenzivno djelovanje, (…). Ovakvo zakonsko rješenje na snazi je još od stupanja na snagu Ovršnog zakona 1996. i do danas nije pretrpjelo bitne izmjene (posljednjom novelom Ovršnog zakona iz 2014. dopunjen je st. 5. tako što je propisano da će, u slučaju kada je protiv zaključka podnesen pravni lijek, sud odluku o nedopuštenosti pravnog lijeka donijeti zajedno s odlukom kojom se utvrđuje, odnosno završava postupak ovrhe, odnosno osiguranja). Jednako rješenje bilo je propisano i Zakonom o izvršnom postupku (Službeni list SFRJ, broj 20/78, 6/82, 74/87, 57/89, 20/90 i 35/91), koji je preuzet kao zakon Republike Hrvatske u dijelu u kojem je u suglasnosti s Ustavom i zakonima Republike Hrvatske.“[653]

U očitovanju je dalje navela da je razlog za propisivanje nesuspenzivnog karaktera žalbe taj da se ovršni postupak provodi na temelju ovršne isprave, pri čemu se ovrhovoditeljeva tražbina smatra nespornom jer je ovršnom postupku prethodio sudski ili upravni postupak ili je ovršenik tu tražbinu na drugi način priznao (npr. javnobilježničkom ispravom ili ne izjavljivanjem prigovora u postupku ovrhe koji se vodio pred javnim bilježnikom). Dakle, ovršni postupak je po svojoj naravi prisilan i uvjet za njegovo pokretanje nije ovršenikova volja ili pristanak.[654]

Vlada je naglasila da je s ustavnopravnog stajališta, a u kontekstu načela saslušanja stranka, koje je u odnosu na ovršenika nesporno ograničeno u usporedbi s primjenom tog načela u

[651] *Ibid*., §10.
[652] *Ibid*., §10.
[653] Odluka USRH-a broj: U-I-2018/2014, op.cit. u bilj. 650., §10.1.
[654] *Ibid.*

parničnom postupku, bitno omogućiti ovršeniku (naknadno) poduzimanje pravnih sredstva kojima štiti svoja prava, a koja su ovršeniku nesporno osigurana OZ-om. Tako ovršenik, ovisno o okolnostima, ima pravo na žalbu ili prigovor, tužbu i protuovrhu te mogućnost podnošenja prijedloga za odgodu i/ili obustavu ovrhe.[655]

Pored toga, istaknuto je da što se tiče razloga za podnošenje žalbe u ovršnom postupku, oni su propisani čl. 50. OZ-a dok je čl. 53. OZ-a propisana mogućnost podnošenja žalbe nakon proteka roka. Ovisno o razlogu iz kojeg je izjavljena žalba, ovršenika se može uputiti na parnicu, dok protiv rješenja o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave ovršenik može podnijeti prigovor, a ovršenik može u istom ovršnom postupku zatražiti od suda da naloži ovrhovoditelju da mu vrati ono što je ovrhom dobio nakon što je ovrha već provedena. (…).[656]

Istaknuto je i da donošenje rješenja o ovrsi na temelju ovršne isprave bez prethodne usmene rasprave kao i bez saslušanja ovršenika nije u suprotnosti s URH-om, kojim se jamči pravo na žalbu protiv pojedinačnih pravnih akata donesenih u postupku prvog stupnja pred sudom ili drugim ovlaštenim tijelom. URH-om nije propisano da se jamči suspenzivan pravni lijek protiv pojedinačnog pravnog akta već samo to da se jamči pravo na žalbu, odnosno da se mora osigurati druga pravna zaštita ako je isključeno pravo na žalbu. U konkretnom slučaju, pravo na žalbu nije isključeno, a iz ranije navedenih razloga opravdano je da žalba nije propisana kao suspenzivni pravni lijek. U slučaju utvrđenja da je odluka iz koje potječe ovršna isprava ipak bila nezakonita, a ovrha po takvoj odluci provedena prije pravomoćnosti (primjerice ako je prvostupanjska odluka ukinuta ili preinačena), ovršenik ima pravo u objektivnom roku od godine dana, koji počinje od dovršetka ovrhe, zahtijevati protuovrhu, a po proteku tog roka može pokrenuti parnični postupak koji će se voditi prema istim pravilima. Također, ovršenik ima pravo predložiti odgodu ovrhe. [657]

U svojoj ocjeni USRH je u odnosu na nesuspenzivno djelovanje žalbe iz čl. 11. st. 4. OZ-a, naglasio da se ta odredba odnosi samo na žalbu protiv ovršne isprave (jer se protiv rješenja o ovrsi na temelju ovršne isprave može podnijeti prigovor koji je suspenzivan (čl. 44. st. 3. u vezi s čl. 11. st. 2. OZ-a). Kada se ovršni postupak provodi na temelju ovršne isprave (sudske odluke, nagodbe, upravne odluke ili sl. – čl. 23. OZ-a), tada se ovrha provodi na temelju odluke koju je donijelo nadležno tijelo u granicama svoje nadležnosti u postupku u kome su

[655] *Ibid.*
[656] *Ibid.*
[657] Odluka USRH-a broj: U-I-2018/2014, *op.cit*. u bilj. 650., § 10.2.

stranke mogle koristiti sve pravne lijekove (primjerice u parničnom postupku – žalbu i reviziju; u upravnom postupku – žalbu i upravni spor).[658]

Stoga je nesuspenzivnost žalbe u ovršnom postupku odraz primjene načela ekonomičnosti prema kome nije racionalno omogućiti dužniku da dva puta osporava svoju obvezu – u kognicijskom postupku (npr. parničnom postupku u kojem je osigurana puna primjena načela saslušanja stranaka i kontradiktornosti) i u ovršnom postupku. Takvo zakonsko rješenje USRH ne nalazi nesuglasnim s čl. 29. st. 1. URH-a. Također, osiguranjem prava na žalbu protiv rješenja o ovrsi na temelju ovršne isprave zakonodavac osigurava mogućnost ovršeniku da onemogući ili odgodi ovrhu, a u nekim slučajevima čak i da ga se uputi u novu parnicu (npr. čl. 52. OZ-s), a iz nekih žalbenih razloga žalba je moguća i nakon proteka žalbenoga roka (čl. 53. OZ-a). U svim su tim slučajevima prava ovršenika (koji je primjerice izvršio dužnu obvezu u cijelosti ili djelomično) dostatno zaštićena od neosnovanih zahtjeva ovrhovoditelja. Stoga se na taj način štiti i imovina dužnika na način koji je suglasan ustavnom jamstvu prava vlasništva iz čl. 48. st. 1. URH-a.[659]

U slučaju čl. 53. st. 4. OZ-a 12 koji je čl. 28. st. 3. ZID OZ-a 14 postao st. 5. čl. 53. OZ-a predlagateljice su u ustavnosudskom postupku u odnosu na navedene odredbe OZ-a istaknule da su one u nesuglasnosti s ustavnim pravom na žalbu iz čl. 18. st. 1. URH-a "jer ovrhovoditelj ima sva prava (iznad Ustava i iznad suda). Ovrha se provodi i prije pravomoćnosti rješenja i bez prava na žalbu!?"[660]

Vlada je u očitovanju na prigovore predlagateljica vezane uz odredbu čl. 53. OZ-a naglasila da je tom odredbom propisano posebno pravo na podnošenje žalbe nakon proteka roka za redovnu žalbu protiv rješenja o ovrsi, i to isključivo u korist (*in favorem*) ovršenika.[661] Žalba nakon proteka roka jest izvanredna žalba koju zakon ograničava samo na određene žalbene razloge (razlozi iz čl. 50. st. 1. toč. 7. i toč. 9. do 11. OZ-a), zbog kojih će ovršenik biti upućen na parnicu radi proglašenja ovrhe nedopuštenom. Ti razlozi mogu biti opozicijski (razlozi kojima se osporava dopustivost provedbe ovrhe zbog nastupanja kvalificiranih činjenica koje ukidaju ili zaustavljaju utvrđenu tražbinu poput: ispunjenja, oprosta duga, prijeboja, sudskog pologa, nemogućnosti ispunjenja unatoč najboljem nastojanju ovršenika, stavljanjem dugovane stvari *extra commercium* ili zato što je nastupila zastara tražbine o kojoj

[658] *Ibid*., § 11.
[659] Odluka USRH-a broj: U-I-2018/2014, *op.cit*. u bilj. 650., § 11.
[660] *Ibid*., § 16.3.
[661] *Ibid*., § 16.4.

je odlučeno ovršnom ispravom) ili opugnacijski (razlozi kojima se osporava dopustivost provedbe konkretne ovrhe zbog toga što nisu ispunjenje pretpostavke da se načelno osnovana ovrha provede u sadašnje vrijeme ili u korist ili protiv određene osobe poput: tražbina utvrđena u ovršnoj ispravi nije prešla na ovrhovoditelja ili se ovrhovoditelj odrekao tražbine).[662]

Navela je da je za razloge iz čl. 53. OZ-a nužno da su nastali nakon isteka roka za žalbu protiv rješenja o ovrsi, s obzirom na to da ih je u protivnom ovršenik bio dužan iznijeti u žalbi protiv rješenja o ovrsi, a sve to kao još jedno (dodatno) sredstvo za zaštitu ovršenika. Njime se ovršenik štiti do kraja ovršnog postupka i zapravo mu daje pravo na izjavljivanje žalbe tijekom cijelog ovršnog postupka.[663]

Pored toga, istaknuto je da je ovršeniku dana mogućnost izjavljivanja žalbe tijekom cijelog ovršnog postupka (zbog novonastalih činjenica) što mora imati za posljedicu da takva žalba nema suspenzivan učinak jer bi u protivnom provedba ovrhe bila nemoguća. Osim toga, s obzirom na to da redovna žalba protiv rješenja o ovrsi ne odgađa ovrhu, iz razloga koji su ranije navedeni, tako ni ova žalba nema suspenzivni učinak.[664]

USRH u svojoj ocjeni naglašava da u odnosu na čl. 53. st. 5. OZ-a valja primijetiti da se on odnosi na žalbu nakon proteka žalbenog roka, te je logično da ona nema suspenzivni karakter jer se takva žalba može uvijek podnijeti kad za to nastane (opozicijski ili opugnacijski) razlog iz čl. 50. st. 1. t. 7., 9. do 11. OZ-a. Naime, na taj bi se način mogla neopravdano spriječiti provedba ovrhe u već poodmakloj fazi. Općenito pravo na žalbu nakon proteka roka je ustanovljeno isključivo u korist ovršenika i pravne sigurnosti pravnog poretka, te su prigovori predlagateljice u odnosu na tu odredbu u cijelosti neosnovani.[665]

Kada se govori o opravdanom razlogu za podnošenje žalbe nakon proteka roka u sudskoj praksi postavilo se pitanje je li saznanje ovršenika za presude iz kolektivnog spora u kojem se utvrđuje postojanje ništetnih odredbi ovršne isprave valjan razlog za njezino podnošenje u smislu odredbe čl. 53. st. 3., u svezi čl. 50. st. 1. t. 9. OZ-a. Prema pravnom shvaćanju izraženom u odluci drugostupanjskog suda,[666] zaključeno je da saznanje ovršenika za presude iz kolektivnog spora, koje su donesene nakon donošenja predmetnog rješenja o ovrsi i u

[662] *Ibid.*
[663] *Ibid.*
[664] Odluka USRH-a broj: U-I-2018/2014, *op.cit.* u bilj. 650., § 16.4.
[665] *Ibid.,* § 17.1.
[666] Rješenje Županijskog suda u Rijeci, br. Gž Ovr-776/2021, odluka od 16. prosinca 2021., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2023VzGzOvrB134A2, (datum pristupa: 16. veljače 2025.).

kojima se utvrđuje postojanje ništetnih odredbi ovršne isprave, je valjan razlog zbog kojeg ovršenik može podnijeti žalbu izvan roka u ovršnom postupku koji je u tijeku.

U svezi zaštite ovršenika podnošenjem žalbe nakon proteka roka u ovršnim postupcima u kojima se ovrha određuje i provodi na temelju ovršnih isprava koje nisu prošle sudsku kontrolu judikatura se bavila pitanjem može li ovršenik podnijeti žalbu nakon preteka roka pozivajući se na Zaključak koji je donesen na sastanku predsjednika Građanskih odjela Županijskih sudova i Građanskog odjela VSRH-a od 11. ožujka 2022.[667]

Prema pravnom shvaćanju Županijskog suda u Varaždinu,[668] istaknutom u rješenju kojim je ukinuo prvostupanjsko rješenje kojim je odbačena ovršenikova žalba izjavljena nakon proteka roka, navedeno je da je prvostupanjski sud zanemario stajalište VSRH-a od 11. ožujka 2022., prema kojemu je ovršni sud, u ovršnim postupcima u kojima se ovrha određuje i provodi na temelju ovršnih isprava koje nisu prošle sudsku kontrolu, a koji proizlaze iz potrošačkih ugovora dužan po službenoj dužnosti preispitati sadrži li potrošački ugovor nepoštene (ništetne) ugovorne odredbe. Isti sud je odlučujući o žalbi protiv rješenja kojim je odbijena žalba ovršenika i potvrđeno rješenje kojim je odbačena žalba ovršenika nakon proteka roka, iznio suprotno pravno stajalište prema kojem zaključak sa sastanka predsjednika Građanskih odjela županijskih sudova i Građanskog odjela VSRH-a održanog 11. ožujka 2022., donesenog pod brojem Su-IV-87/22, na koji se poziva ovršenik u žalbi nije niti jedan žalbeni razlog popisan OZ-om, već je njime samo omogućeno ovršnom sudu da u redovnom ovršnom postupku preispita eventualnu nepoštenost, time i ništetnost ugovornih odredaba iz potrošačkih ugovora, no ne i ovršenicima mogućnost da nakon proteka roka za žalbu podnese žalbu iz razloga koju su postojali i u trenutku redovnog roka za žalbu protiv rješenja o ovrsi.[669]

Razmatrajući odredbu čl. 54. st. 3. OZ-a prema kojoj u povodu izvanredne žalbe prvostupanjski sud ju je ovlašten odbaciti, samo iznimno prihvatiti i u povodu nje meritorno

[667] Zaključak usvojen na sastanku predsjednika Građanskih odjela županijskih sudova i Građanskog odjela VSRH-a održanog 11. ožujka 2022., br. Su-IV-87/22, glasi: „U ovršnim postupcima u kojima se ovrha određuju i provodi na temelju ovršnih isprava koje nisu prošle sudsku kontrolu (rješenja o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave, zadužnice, javnobilježnički akti ili solemnizirane privatne isprave i sl.) a koji proizlaze iz potrošačkih ugovora, ovršni sud je dužan po službenoj dužnosti preispitati sadrži li potrošački ugovor nepoštene (ništetne) ugovorne odredbe.“, dostupno na: https://www.vsrh.hr/EasyEdit/UserFiles/zakljucci-go/2022/su-iv-87-2022.pdf, (datum pristupa: 1. ožujka 2025.).

[668] Rješenje Županijskog suda u Varaždinu, br. Gž Ovr-134/2023, odluka od 8. ožujka 2023., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2023VzGzOvrB134A3, (datum pristupa: 1. ožujka 2025.).

[669] Rješenje Županijskog suda u Varaždinu, br. Gž Ovr-247/2022, odluka od 5. srpnja 2022., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2022VzGzOvrB347A2, (datum pristupa: 1. ožujka 2025.).

odlučiti, te ukinuti provedene radnje i obustaviti ovrhu, imajući u vidu da ovršni postupak prvenstveno obilježava načelo strogo formalnog legaliteta iz kojeg proizlazi da ovršni sud nije ovlašten upuštati se u pitanje osnovanosti tražbine utvrđenje pravomoćnom i ovršnom presudom, postavlja se pitanje, može li sud prvog stupanja prihvati žalbu nakon proteka roka u pravnoj situaciji u kojoj postoji kondemnatorna presuda kojom se nalaže plaćanje obveze i deklaratorna presuda donesena naknadno između istih stranaka kojom se utvrđuje da je dio obveze iz kondemnatorne presude ništav? Odgovor na postavljeno pitanje trebao bi biti pozitivan kada se ima u vidu pravno shvaćanje USRH-a koje je izraženo u odluci broj: U-III-5072/2013 od 9. siječnja 2014.,[670] prema kojem u izloženoj pravnoj situaciji, u kojoj postoji kondemnatorna presuda kojom se nalaže plaćanje obveze i deklaratorna presuda donesena naknadno između istih stranaka kojom se utvrđuje da je dio obveze koja je utvrđena kondemnatornom presudom ništav, a ne postoje uvjeti za ponavljanje postupka u kojem je donesena kondemnatorna presuda, sudovi neće dozvoliti ovrhu kondemnatorne presude u dijelu koji je obuhvaćen ništavošću. Prema citiranom shvaćanju USRH-a primjenjivo na ovršni postupak prema odredbi čl. 31. st. 2. Ustavnog zakona o Ustavnom sudu Republike Hrvatske,[671] u slučaju da zbog proteka roka ne postoje uvjeti za ponavljanje postupka u kojem je donesena kondemnatorna presuda sud neće dozvoliti ovrhu kondemnatorne presude zahvaćene ništetnošću, pa bi žalbu nakon proteka roka trebalo prihvatiti, ukinuti provedene radnje i obustaviti ovrhu.

4.8. Revizija u ovrsi na nekretnini

Kad se govori o zaštiti ovršenika prema aktualnom uređenju OZ-a sadržanom u odredbi čl. 12. st. 1. OZ-a ovršenik kada smatra da odluka donesena u drugom stupnju ovisi o rješenju nekog materijalnog ili postupovnog prava važnog za osiguranje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni, može sukladno pravilima parničnog postupka podnijeti izvanrednu reviziju. U ovršnom postupku i postupku osiguranja na odgovarajući se način primjenjuju odredbe ZPP-a na temelju odredbe čl. 21. st. 1. OZ-a.

[670] Odluka USRH-a broj: U-III-5072/2013 od 9. siječnja 2014., §7., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/USRH2013B5072AIII, (datum pristupa: 16. veljače 2025.).

[671] Čl. 31. st. 1. Ustavnog zakona o Ustavnom sudu Republike Hrvatske, *Narodne novine*, br. 99/99, 29/02, 49/02, propisano je da su odluke i rješenja Ustavnog suda obvezatni i da ih je dužna poštovati svaka fizička i pravna osoba, dok je odredbom čl. 31. st. 2. istog zakona propisano da su sva tijela državne vlasti i lokalne i područne (regionalne) samouprave dužna u okviru svog ustavnog i zakonskog djelovanja provoditi odluke i rješenja Ustavnog suda.

Na sjednici Građanskog odjela VSRH-a održanoj 17. prosinca 2018. pod brojem Su-IV-4/2018-19[672] zauzeto je pravno shvaćanje protiv kojih je odluka (rješenjima) iz OZ-a i SZ-a dopuštena izvanredna revizija u smislu čl. 400. ZPP-a, pa se tako izvanredna revizija iz čl. 382. st. 2. ZPP-a može podnijeti protiv drugostupanjskih odluka kojima se pravomoćno završava ovršni postupak (ili dio postupka) o predmetu zahtjeva odnosno protiv rješenja o odbacivanju prijedloga za ovrhu ili osiguranje, rješenja o ovrsi i rješenja o odbijanju prijedloga za ovrhu, rješenja o osiguranju i rješenja o odbijanju prijedloga za osiguranje, rješenja o obustavi ovrhe ili obustavi postupka osiguranja, rješenja o dovršetku ovrhe, rješenja o dosudi i namirenju, raspodjeli kupovnine, rješenja o protuovrsi, rješenja o odbacivanju ili odbijanju prijedloga za protuovrhu te protiv rješenja u postupku koji se vodi povodom europskog ovršnog naslova i europskog naloga za blokadu računa.

Ovaj katalog rješenja iz OZ-a protiv kojih je dopuštena izvanredna revizija dopunjen je na prvoj sjednici Građanskog odjela VSRH-a održanoj 30. siječnja 2020. pod brojem Su-IV-47/2020-2[673] na način da je u katalog rješenja koje je prihvaćen na sjednici Građanskog odjela VSRH-a od 17. prosinca 2018. uneseno rješenje o izricanju sudskih penala. Iako je katalog rješenja dopunjen u siječnju 2020., treba imati na umu da je Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o parničnom postupku iz 2019.,[674] došlo do promjena u uređenju revizije na način da su stranke ovlaštene podnijeti reviziju protiv drugostupanjske odluke samo ako je VSRH dopustio podnošenje revizije.[675] Prema aktualnom uređenju iz odredbe čl. 385. st. 1. ZPP-a prijedlog za dopuštenje revizije može se podnijeti zbog pravnog pitanja koje je važno za odluku u sporu i za osiguranje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni ili za razvoj prava kroz sudsku praksu.

Nove odredbe o reviziji primjenjuju se na sve postupke u kojima je drugostupanjska odluka donesena nakon 1. rujna 2019. Imajući u vidu novo uređenje revizije, za pretpostaviti je da je dopunom kataloga rješenja iz OZ-a protiv kojih je dopuštena izvanredna revizija iz siječnja 2020. godine, VSRH mislio na one predmete u kojima je drugostupanjska odluka donesena prije 1. rujna 2019.

[672] Izvod iz zapisnika s osme sjednice Građanskog odjela VSRH-a održane 17. prosinca 2018., posl.br. Su IV-4/18., dostupno na: https://www.vsrh.hr/pravna-shvacanja-gradjanski-odjel.aspx, (datum pristupa: 19. veljače 2025.).
[673] Izvod iz zapisnika s prve sjednice Građanskog odjela VSRH-a održane 30. siječnja 2020., posl.br. Su IV-47/20., dostupno na: https://www.vsrh.hr/pravna-shvacanja-gradjanski-odjel.aspx, (datum pristupa: 19. veljače 2025.).
[674] V. čl. 67. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o parničnom postupku, *Narodne novine*, br. 70/19.
[675] Prema odredbi čl. 382. st. 1. ZPP-a stranke mogu podnijeti reviziju protiv presude donesene u drugom stupnju ako je VSRH dopustio podnošenje revizije.

Pravna literatura bavila se pitanjem bi li se izvanredna revizija mogla koristiti kao sredstvo zaštite prava na dom ovršenika. Pri tome je istaknuto da je teško zamisliva neujednačena sudska praksa po pitanju zaštite prava na dom u ovršnom postupku jer je sama zaštita vrlo teško ostvariva neposredno u njemu, te je bilo zaključeno da izvanredna revizija nipošto nije opći pravni lijek kojim bi se pružala zaštita prava na dom. Osim toga, ukazano je da ne valja ispustiti iz vida da je riječ o izvanrednom pravnom lijeku do čijeg podnošenja dolazi tek nakon što su o njima odlučivale dvije instancije sudova.[676] Polazeći od toga da VSRH ima priliku odlučivati u ovršnom postupku i postupku osiguranja u povodu prijedloga za dopuštenje revizije ako dopusti njezino podnošenje te u povodu revizije po dopuštenju, trebalo bi se suglasiti s izloženim stavom da je riječ o izvanrednom pravnom lijeku do čijeg podnošenja dolazi tek nakon što su o njima odlučivale dvije instancije sudova te da navedeni pravni lijek nipošto nije opći pravni lijek kojim se pruža zaštita ovršenikovog prava na dom. Međutim, ne treba ispustiti iz vida da podnošenje prijedloga za dopuštenje revizije u kontekstu odredbe čl. 65. st. 1. t. 1. OZ-a treba smatrati podnesenim izvanrednim pravnim lijekom protiv odluke na temelju koje je određena ovrha, i u tom slučaju, ovršenik radi zaštite svojeg doma može podnijeti prijedlog za odgodu ovrhe, koje tumačenje je prihvatila i judikatura.[677]

Smatramo da bi zakonodavac *de lege ferenda* odredbu čl. 65. st. 1. OZ-a trebao dopuniti prema slovenskom modelu[678] i izričito predvidjeti kao razlog za odgodu ovrhe ako je povodom podnesenog prijedloga za dopuštenje revizije VSRH dopustio podnošenje revizije protiv rješenja donesenog u drugom stupnju, kojim je pravomoćno odlučeno da se prijedlogu za ovrhu udovolji, čime bi se otklonile dvojbe u postupanju sudova, ali i prevenirala moguća šteta od neosnovane ovrhe. Takvo zakonodavno rješenje korenspondiralo bi s novo uvedenim oblicima ojačane zaštite ovršenika u ranijoj fazi ovršnog postupka, odnosno u fazi određivanja ovrhe gdje je težište na ispitivanju pretpostavki o dopuštenosti ovrhe, u prilog čemu govori i pravno shvaćanje sa sastanka predsjednika Građanskih odjela županijskih

[676] Pinjić, Emina, Vranešević, Lucija, Djelotvorna zaštita prava na dom u parnici i ovrsi, od partikularnih do sustavnijih rješenja, *Pravni fakultet u Zagrebu*, 2016., str. 40, dostupno na: https://apps.unizg.hr/rektorova-nagrada/javno/stari-radovi/3778/preuzmi, (datum pristupa: 20. veljače 2025.).

[677] Rješenje Županijskog suda u Varaždinu, br. Gž Ovr-768/2020, odluka od 28. prosinca 2020. U navedenoj odluci navodi se da: „izričaj pobijane odluke da se odgoda određuje do donošenja odluke po prijedlogu ovršenika (ranije tuženika) za dopuštenje revizije protiv presude... nije nejasan jer razumljivo proizlazi da odgoda vrijedi do okončanja postupka u povodu podnesenog prijedloga za dopuštenje revizije, dakle odnosi se i na možebitnu odluku u povodu revizije ako ista bude prethodno dopuštena.“, dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/SE716B768S2020P2D20201228, (datum pristupa: 18. veljače 2025.).

[678] V. čl. 71. st. 1. t. 12. slovenskog Zakona o ovrsi i osiguranju (ZIZ), dostupno na: https://pisrs.si/pregledPredpisa, (datum pristupa: 18. veljače 2025.).

sudova i Građanskog odjela VSRH-a[679] prema kojem u slučaju kada je ovršenik po prvi puta u žalbi istaknuo prigovor da je narušena pravična ravnoteža između interesa ovršenika i interesa ovrhovoditelja u smislu čl. 80.b st. 2. i 3. OZ-a, drugostupanjski sud bi trebao ukinuti prvostupanjsko rješenje i naložiti prvostupanjskom sudu da u ponovljenom postupku ocijeni navode ovršenika i razloge za utvrđenje je li (ili nije) došlo do narušavanja ravnoteže između interesa ovršenika i interesa ovrhovoditelja.

4.9. Protuovrha kao sredstvo zaštite ovršenika

Protuovrha, u širem smislu riječi, je postupak u kojem sud, na prijedlog ovršenika protiv kojeg je provedena ovrha, pod zakonom određenim pretpostavkama, donosi odluku kojom se ovrhovoditelju nalaže vraćanje onoga što je dobio ovrhom, a ako to ovrhovoditelj dobrovoljno ne učini i provodi prisilno ostvarenje tražbine ovršenika određene tom odlukom.[680] Svrha je protuovrhe da se izbjegne nepotrebno vođenje parnice i da ovrhovoditelj vrati ovršeniku ono što je ovrhom dobio kada nastupi koji od razloga navedenih u odredbi čl. 62. st. 1. OZ-a.

U odredbi čl. 62. st. 1. OZ-a određene su pretpostavke koje moraju biti ispunjene da bi sud ovrhovoditelju naložio vraćanje onog što je dobio ovrhom, te uvjeti i rokovi u kojima se može tražiti vraćanje. Prema citiranoj odredbi OZ-a ovršenik može u istom ovršnom postupku zatražiti od suda da naloži ovrhovoditelju da mu vrati ono što je stečeno ovrhom ako su za to ispunjene slijedeće pretpostavke:

1. da je ovrha provedena,
2. ako je ovršna isprava pravomoćno ukinuta, preinačena, poništena, stavljena izvan snage ili je na drugi način utvrđeno da je bez učinka,
3. ako je tijekom ovrhe namirio ovrhovoditelju novčanu tražbinu izvan ovrhe tako da je ovrhovoditelj dvostruko namiren,
4. ako je rješenje o ovrsi pravomoćno ukinuto i prijedlog za ovrhu odbačen ili odbijen, odnosno ako je rješenje o ovrsi pravomoćno preinačeno,
5. ako je ovrha koja je provedena na određenom predmetu ovrhe pravomoćno proglašena nedopuštenom.

[679] Pravno shvaćanje VSRH-a iz studenog 2020., *op.cit.* u bilj. 588.
[680] Stuhne, Z., *op.cit.* u bilj. 202, str. 128.

Dakle, zahtjev za protuovrhu može se podnijeti u istom ovršnom postupku nakon što je ovrha već provedena i ako je ispunjen jedan od taksativno navedenih razloga iz citiranog članka.

OZ je u odredbi čl. 62. st. 3. odredio da se prijedlog za protuovrhu može podnijeti u roku od tri mjeseca od dana kad je ovršenik saznao za razlog za protuovrhu, a najkasnije u roku od jedne godine od dana provedbe ovrhe.

Sud neće prihvatiti prijedlog za protuovrhu ako su u pogledu onoga što je ovrhovoditelj dobio ovrhom nastupile takve stvarne ili pravne promjene da vraćanje više nije moguće, a u slučaju iz st. 1. t. 2. čl. 62. OZ-a i ako ovršenik javnom ili javno ovjerovljenom ispravom ne dokaže da je ovrhovoditeljevu tražbinu namirio izvan ovrhe, odnosno ako ta činjenica nije općepoznata ili se njezino postojanje ne može utvrditi primjenom pravila o zakonskim predmnjevama.[681]

Odredbom čl. 63. OZ-a propisan je postupak po prijedlogu za protuovrhu te je u st. 1. te odredbe određeno da će sud prijedlog za protuovrhu dostaviti ovrhovoditelju i pozvati ga da se u roku od osam dana izjasni o tome prijedlogu, a prema st. 2. sud će o prijedlogu odlučiti nakon održanog ročišta, ako se u roku od osam dana ovrhovoditelj suprotstavi prijedlogu. Ako se ovrhovoditelj u tom roku ne očituje o prijedlogu, sud će ocijeniti hoće li o njemu odlučiti bez održavanja ročišta. Konačno, sud će kondemnatornim rješenjem kojim prihvati prijedlog naložiti ovrhovoditelju da u roku od 15 dana vrati ovršeniku ono što je ovrhom dobio.[682] U drugom stadiju protuovrhe sud će, sukladno odredbi čl. 64. st. 1. OZ-a na temelju pravomoćnog i ovršnog rješenja kojim je ovrhovoditelju naloženo da ovršeniku vrati ono što je ovrhom dobio, na prijedlog ovršenika, rješenjem odrediti protuovrhu.

Kada se promatra odredba čl. 62. st. 1. t. 1. OZ-a treba primijetiti da zakon u svojoj formulaciji kod određivanja liste razloga na temelju kojeg se može tražiti protuovrha koristi sintagmu ili je na drugi način utvrđeno da je (ovršna isprava) bez učinka. S tim u vezi može se postaviti pitanje od kada teče subjektivni rok iz čl. 62. st. 5. OZ-a ovršeniku koji je tražio ukidanje klauzule pravomoćnosti i ovršnosti na ovršnoj ispravi odnosno počinje li taj rok teći od trenutka podnošenja prijedloga kojim je zatraženo ukidanje klauzule pravomoćnosti i ovršnosti ili od trenutka kada je pravomoćno rješenje kojim je ukinuta klauzula pravomoćnosti i ovršnosti na ovršnoj ispravi?

[681] Čl. 62. st. 2. OZ-a.
[682] Čl. 62. st. 5. OZ-a.

Iz judikature proizlazi da u situaciji kada je ovršenik zatražio ukidanje klauzule pravomoćnosti i ovršnosti na ovršnoj ispravi i u trenutku podnošenja navedenog prijedloga, ovršenik nije znao niti je mogao znati na koji način će biti odlučeno o njegovom zahtjevu, odnosno hoće li biti prihvaćen njegov zahtjev, posljedično čemu niti hoće li ovršna isprava, na temelju koje je određena i provedena ovrha, ostati bez učinka. Stoga se iz navedenog razloga početak tijeka subjektivnog roka iz čl. 62. OZ-a ne može vezati za navedeni trenutak, već za trenutak kada je ovršenik saznao da je ovršna isprava „na drugi način ostala bez učinka".[683] Tako je žalbeni sud zaključio da je u konkretnom slučaju to trenutak kada je pravomoćno rješenje kojim je ukinuta klauzula pravomoćnosti i ovršnosti na rješenju o ovrsi donesenom na temelju vjerodostojne isprave, donesenom po javnom bilježniku dostavljeno ovršeniku, jer je pravomoćnošću navedenog rješenja ovršna isprava izgubila učinak, pa je jedino pravilno u odnosu na taj trenutak vezati početak tijeka subjektivnog roka od 3 mjeseca za podnošenje prijedloga za protuovrhu, tako da subjektivni rok za podnošenje prijedloga za protuovrhu od 3 mjeseca iz odredbe čl. 62 st. 5 OZ-a počinje teći dostavom ovršeniku pravomoćnog rješenja kojim je ukinuta klauzula pravomoćnosti i ovršnosti, jer je to trenutak saznanja za ispunjenje jedne od pretpostavki propisanih u čl. 62. st. 1. OZ-a. Pri tome se žalbeni sud pozvao i na rješenje VSRH br. Rev-1986/2017-3 od 12. ožujka 2019.[684]

Analizirajući odredbu čl. 62. st. 2. OZ-a prema kojoj sud neće prihvatiti prijedlog za protuovrhu ako se u pogledu onoga što je ovrhovoditelj dobio ovrhom nastupile takve stvarne ili pravne promjene da vraćanje više nije moguće, teorijski se, s vrlo praktičnim pravnim konzekvencama, postavlja pitanje koje to stvarne ili pravne promjene navedene u odredbi čl. 62. st. 2. OZ-a čine nemogućnost restitucije, odnosno daljnjom razradom navedene sintagme nameće se pitanje ima li odredba čl. 62. st. 2. OZ-a u vidu okolnosti koje se prije svega odnose na nenovčane tražbine ili se te okolnosti primjenjuju i kad je ovrha provedena radi naplate novčane tražbine?

U judikaturi je bezrezervno prihvaćen stav da svatko mora vratiti ono što je primio na temelju pravne osnove koja je otpala, te se konstatira da se odredba čl. 62. st. 2. OZ-a o nemogućnosti restitucije zbog stvarnih ili pravnih promjena odnosi prije svega na nenovčane tražbine.

[683] Rješenje Županijskog suda u Zagrebu, br. Gž Ovr-1502/2024, odluka od 10. listopada 2024., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2024ZgGzOvrB1502A2, (datum pristupa: 20. veljače 2025.).
[684] *Ibid.*

U odnosu na novčane tražbine u odluci Županijskog suda u Zagrebu[685] izraženo je shvaćanje da okolnost da su ovrhovoditelji novac potrošili ili razdijelili, ne predstavlja okolnost iz čl. 62. st. 2. OZ-a odnosno stvarne ili pravne promjene zbog kojih vraćanje ne bi bilo moguće. Svatko mora vratiti ono što je primio temeljem pravne osnove koja je otpala, pa se odredba čl. 62. st. 2. OZ-a o nemogućnosti restitucije zbog stvarnih ili pravnih promjena odnosi prije svega na nenovčane tražbine.

U pravnoj doktrini jasno je izražen stav o mogućnosti restitucije novčane tražbine pri čemu je istaknuto da je treća materijalnopravna pretpostavka za prihvaćenje kondemnatornog restitucijskoga zahtjeva ta da u vezi s onim što je ovrhovoditelj dobio ovrhom nisu nastupile takve stvarne ili pravne promjene da vraćanje više nije moguće te se ne postavlja u vezu s ovrhom određenom i provedenom radi ostvarenja novčane tražbine. Ako je ovrhovoditelj u ovrsi namirio neku svoju novčanu tražbinu, ovršenik će u protuovrsi namiriti svoju novčanu protutražbinu po općim pravilima za ostvarenje novčanih tražbina.[686]

Kad se govori o protuovrsi prema odredbi čl. 62. st. 7. OZ-a, u slučaju kada je ovršni postupak pokrenut po službenoj dužnosti potrebno je ukazati da je između ostalih navedena odredba bila predmetom preispitivanja u postupku pred USRH-om. U ustavnosudskom postupku[687] predlagateljice su u odnosu na navedenu odredbu istaknule; „Sva 'moguća' prava? Dakle, ili smo svi jednaki pred zakonom ili nismo. Tko je ključno. Jer jednom kad je ovrha (možda i nezakonita) provedena (bez parničnog postupka i bez da se ovršenika uopće upoznalo sa mjerom) – tada mu se nudi 'pravna zaštita' da možda, ako je moguće podigne parnicu? Čime? Nakon što su mu sve blokirali i sve oduzeli ovršnim rješenjem, pitam čime, kojim sredstvima da traži parnični postupak? Tko će to pravo jamčiti jednom kad je postao rob jer više nema ništa?“ [688]

Vlada je u svom očitovanju na prigovore predlagateljica vezane uz odredbu čl. 62. st. 7. OZ-a naglasila: „Osporavana odredba u primjeni je osamnaest godina (od stupanja na snagu Ovršnog zakona iz 1996.), … Odredbama članka 67. Ovršnog zakona propisuju se razlozi za protuovrhu, postupanje suda u slučaju da su nastupile takve stvarne ili pravne promjene da vraćanje više nije moguće, pravo na kamate i naknadu štete, rok za traženje protuovrhe i izuzetak u odnosu na parnicu te mogućnosti u slučaju da je ovršni postupak pokrenut po

[685] Rješenje Županijskog suda u Zagrebu, br. Gž Ovr-1363/2024, odluka od 21. listopada 2024., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2024ZgGzOvrB1363A2, (datum pristupa: 25. veljače 2025.).
[686] Dika, M., *op.cit.* bilj. 7, str. 429.
[687] Odluka USRH-a broj: U-I-2018/2014, *op.cit.* u bilj. 650.
[688] *Ibid*., § 21.1.

službenoj dužnosti. Ovršni postupak pokreće se po službenoj dužnosti kad je to zakonom izrijekom određeno, dakle, riječ je o izuzetku koji se može dogoditi u samo određenim slučajevima. Primjerice, člankom 350. stavkom 1. Obiteljskog zakona (Narodne novine, broj 116/03, 17/04, 136/04, 107/07, 57/11, 61/11, 25/13) propisano je da će sud koji je donio odluku o uzdržavanju maloljetnoga djeteta ili punoljetne osobe nad kojom roditelji ostvaruju roditeljsku skrb ili u postupku pred kojim su stranke sklopile sudsku nagodbu o uzdržavanju tih osoba (članak 305. stavak 2.) pokrenuti i provesti po službenoj dužnosti postupak ovrhe radi naplate uzdržavanja, osim ako je obveznik uzdržavanja u postupku pred njime dao suglasnost iz članka 236. stavka 1. tog Zakona. Ili, na temelju rješenja kojim je trećoj osobi naloženo da preda određenu ispravu, u skladu s člankom 234. stavkom 5. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine, broj 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13 i 89/14), ovrha će se provesti po službenoj dužnosti po pravilima ovršnog postupka i prije pravomoćnosti toga rješenja.“[689]

USRH nije utvrdio da bi čl. 62. st. 7. OZ-a bio suprotan čl. 29. st. 1. URH-a jer kod ovrhe koja se vodi po službenoj dužnosti (koja je u praksi izuzetno rijetka) postoji obveza suda da sam odmah provede svoju pravomoćnu presudu. Stoga je i pravno logično da se u takvim slučajevima protuovrha ne dopušta jer ni iniciranje ovršnog postupka nije bilo od strane ovrhovoditelja, tako da bi ovršenik u slučaju protuovrhe imao veća prava od ovrhovoditelja. U tom je slučaju dopuštena posebna parnica u kojoj se može tražiti povrat danog bez osnove. Izraz „moguća prava“ koji predlagateljica posebno naglašava u prijedlogu odnosi se na prava koja bi ovršenik mogao imati nakon provedbe ovrhe po službenoj dužnosti, za koju bi se naknadno utvrdilo da je bila bez osnove. USRH je zaključio da je ta odredba dovoljno jasna i predvidljiva, te da zadovoljava zahtjeve koje pred pravnu normu postavlja čl. 3. URH-a (ti su zahtjevi navedeni u odluci USRH-a broj: U-I-722/2009 i dr. od 6. travnja 2011.).[690]

4.10. Ovršenikovo pravo na naknadu štete

Institut naknade štete normiran je odredbom čl. 56. OZ-a koja omogućava zaštitu ovršenika u slučaju kada ovršni postupak bude pravomoćno dovršen prije pravomoćnog dovršetka parnice na koju je upućen. Na temelju odredbe čl. 56. OZ-a kojom je propisano pravo ovršenika da u parnici radi proglašenja ovrhe nedopuštenom, ako je ovrha u međuvremenu dovršena, traži

[689] *Ibid*., § 21.2.
[690] Odluka USRH-a broj: U-I-2018/14, *op.cit*. u bilj. 650., § 21.2.

ono što je ovrhovoditelj dobio kao i naknadu s tim nastale štete, uključujući i troškove ovrhe u kojoj je ovrhovoditelj ostvario svoju tražbinu. Radi se o posebno normiranoj situaciji kada ovršenik provodom izjavljene žalbe bude upućen na pokretanje parnice radi proglašenja ovrhe nedopuštenom u smislu odredaba čl. 52., 53. i 55. OZ-a.

Analizirajući ovršenikovo pravo na naknadu štete u svjetlu posebne odredbe čl. 56. st.1. OZ-a bitno je istaknuti da je revizijski sud povodom zahtjeva tužitelja za proglašenje ovrhe nedopuštenom, posljedično isplatom ovršenog iznosa, kao iznosa kojeg je tuženica nedopuštenom ovrhom dobila, dopustio podnošenje revizije zbog sljedećih pitanja: „1. Može li ovršenik voditi parnicu radi utvrđena nedopuštenosti ovrhe na koju je po žalbi na rješenje o ovrsi upućen rješenjem suda na temelju odredbe čl. 55. st. 1. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj 112/12), ako je ovrha u tom postupku provedena; 2. „Je li u parnici na koju je ovršenik pravovremeno pokrenuo temeljem čl. 55. st. 1. Ovršnog zakona (upućen u parnicu pravomoćnim rješenjem suda) za ocjenu zakonitosti preinačenja tužbe mjerodavna odredba čl. 56. st. 1. Ovršnog zakona ili odredba čl. 190. st. 1. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“, broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 57/11, 148/11, 25/13, 28/13, 89/14 i 70/19 – dalje: ZPP).“ [691]

U odgovoru na postavljena pravna pitanja revizijski sud je iznio pravno shvaćanje: „da nijednom odredbom OZ-a nije propisano da nakon provedbe ovrhe i samo zbog te činjenice tužbeni zahtjev za proglašenja nedopuštenosti ovrhe postaje neosnovan, a niti da je tužba postala nedopuštena. Prema odredbi čl. 62. st. 1. t. 4. OZ-a, nakon što je ovrha već provedena, ovršenik može u istom ovršnom postupku zatražiti od suda da naloži ovrhovoditelju da mu vrati ono što je ovrhom dobio, između ostalog ako je ovrha koja je provedena na određenom predmetu ovrha proglašena nedopuštenom, te iz te odredbe jasno proizlazi da se parnica radi utvrđenja nedopuštenosti ovrhe može voditi i nakon provedbe ovrhe. Odredba čl. 56. st. 1. OZ-a razrada je navedene odredbe o protuovrsi koja tek omogućuje tužitelju da u postojećem parničnom postupku radi proglašenja ovrhe nedopuštenom zahtjeva vraćanje onog što je ovrhovoditelj provedbom ovrhe dobio.“[692] U odnosu na drugo postavljeno pitanje revizijski sud je uputio na odgovor koji je sadržan je u specijalnoj odredbi čl. 56. st. 1. OZ-a.[693]

[691] Rješenje VSRH, br. Revd-2001/2020, odluka od 4. studenog 2020., dostupno na: https://odluke.sudovi.hr/Document/View?id=203b765b-1f9e-4842-b1d2-3c5960cb04f8&q=Revd+2001%2f2020-2, (datum pristupa: 22. veljače 2025.).
[692] Rješenje VSRH, br. Rev-506/2021, odluka od 28. ožujka 2023., dostupno na: https://odluke.sudovi.hr/Document/View?id=90340857-a973-4aab-8391-3b6fd26b6b41, (datum pristupa: 22. veljače 2025.).
[693] *Ibid.,* §12.

4.11. Stambeno zbrinjavanje ovršenika

Pravni položaj ovršenika i trećih osoba nakon prodaje nekretnine reguliran je odredbom čl. 127. OZ-a kojom je 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.

Pored toga, Novelom OZ-a 17 dodane su u zakon odredbe čl. 131.a, 131.b i 131.c koje uređuju institut stambenog zbrinjavanja ovršenika. 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 Novele OZ-a 17. Iz sadržaja odredaba čl. 131.a, 131.b i 131.c Novele OZ-a 17 proizlazi da je zakonodavac prilikom njihovog donošenja imao u vidu tešku gospodarsku situaciju i sve veći broj ovršnih postupaka koji se vode na nekretninama u kojima ovršenici stanuju.

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. OZ-a 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 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.[694]

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.

Visina novčane naknade za troškove stambenog zbrinjavanja iznosi mjesečno najviše do 500% osnovice na temelju koje se izračunava iznos drugih prava prema propisima u socijalnoj skrbi, a priznaje se u visini ugovorene najamnine. [695] Osnovica na temelju koje se izračunava iznos drugih prava prema propisima u socijalnoj skrbi određena je Odlukom iz 2022. godine[696] te iznosi 66,36 eura (500,00 kuna). Stoga bila bi riječ o mjesečnom iznosu za troškove stambenog zbrinjavanja najviše do 500% osnovice (331,80 eura), ali ne više od visine ugovorene najamnine (nov. čl. 131.a st. 7. OZ-a 12).[697] Iznos osnovice na temelju koje se izračunava iznos drugih naknada u sustavu socijalne skrbi revidiran je Odlukom iz 2024. godine[698] te sada iznosi 75,00 eura, pa bi izračun mjesečnog iznosa za troškove stambenog zbrinjavanja prema ranijoj formuli iznosio 375,00 eura.

Prema odredbi čl. 131.b OZ-a 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 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. OZ-a, može ostvariti pravo na socijalnu uslugu privremenog smještaja u kriznim situacijama. Privremeni smještaj u kriznim situacijama prema odredbi čl. 112. Zakona o socijalnoj skrbi[699] priznaje se djetetu koje se zatekne bez nadzora roditelja ili u skitnji, odrasloj osobi koja se zatekne izvan mjesta prebivališta ili boravišta, odnosno nema

[694] Čl.131.a st. 2., 3., 4. i 5. OZ-a.
[695] Čl. 131.a st. 7. OZ-a.
[696] Odluka o osnovici za izračun iznosa drugih naknada u sustavu socijalne skrbi od 24. veljače 2022., *Narodne novine*, br. 23/22.
[697] Aras Kramar, S., *op.cit.* u bilj. 11, str. 30.
[698] Odluka o osnovnici za izračun iznosa drugih naknada u sustavu socijalne skrbi od 20. prosinca 2024., *Narodne novine*, br. 151/24. Ova odluka stupila je na snagu 1. siječnja 2025.
[699] Zakon o socijalnoj skrbi, *Narodne novine*, br. 18/22, 46/22, 119/22, 71/23, 156/23, 61/25.

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 zbrinjavanja, ne bi trebale u praksi biti argument za odbijanje prijedloga za odgodu ovrhe, poistovjećujući ovo pravo ovršenika kao razlog više za ocjenu da provedbom ovrhe ovršenik neće pretrpjeti teško nadoknadivu štetu.[700]

U svezi primjene odredbe čl. 131.a OZ-a o stambenom zbrinjavanju ovršenika može se postaviti pitanje ispunjava li ovršenik uvjete za korištenje prava na novčanu naknadu za troškove stambenog zbrinjavanja u slučaju ako bi nakon namirenja ovrhovoditelja ovršenik dobio ostatak kupovnine koja bi mu bila isplaćena. U judikaturi je takva okolnost ocijenjena u prilog neispunjavanja kumulativnih uvjeta propisanih odredbom čl. 131.a st. 1. OZ-a, pa se polazeći od toga da bi nakon namirenja ovrhovoditelja ovršenik dobio ostatak kupovnine, žalbeni sud suglasio s ocjenom prvostupanjskog suda da ovršenik u slučaju prodaje zbog ostatka kupovnine, koja bi mu bila isplaćena ne bi mogao ostvariti pravo na stambeno zbrinjavanje putem centra za socijalnu skrb, odnosno ovršenik ne bi imao pravo na novčanu naknadu za troškove stambenog zbrinjavanja.[701] Smatramo da bi kod tumačenja odredbe čl. 131.a OZ-a i njezinog domašaja u odnosu na ocjenu bi li ovršenik mogao ostvariti pravo na stambeno zbrinjavanje putem centra za socijalnu skrb ili ne bi, trebalo prepusti nadležnom centru za socijalu skrb. Iako odredba čl. 131.a st. 7. OZ-a kada je u pitanju prisilno iseljenje osobe kojoj treba osigurati nužni smještaj ne propisuje pretpostavke za ostvarenje tog prava, treba uzeti da će se pretpostavke za ostvarenje prava na novčanu naknadu za troškove stambenog zbrinjavanja trebati ocjenjivati nadležni centar za socijalnu skrb.

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, budući da se radi o posebnoj vrsti ovršnog postupka u kojem ovrhovoditelj nema poziciju vjerovnika, a ovršenik poziciju

[700] Rješenje Županijskog suda u Bjelovaru, br. Gž Ovr-353/2018, odluka 8. ožujka 2019., dostupno na: interna baza sudske prakse SupraNova(RH).
[701] Rješenje Županijskog suda u Zagrebu, br. Gž Ovr-1674/2022, odluka od 25. studenog 2022., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2022ZgGzOvrB1674A2, (datum pristupa: 20. siječnja 2025.).

dužnika jer njihova procesna pozicija ovisi o tome koja će od stranaka pokrenuti ovršni postupak radi diobe zajedničke stvari.[702]

[702] Rješenje Županijskog suda u Varaždinu, br. Gž Ovr-1138/2018, odluka od 7. svibnja 2019., dostupno na: interna baza sudske prakse SupraNova(RH).

4.12. Zaštita prava na dom u ovrsi na nekretnini

4.12.1. Općenito

Zadiranje u nečije pravo na dom posebno je naglašeno u ovršnim postupcima koji se vode na nekretninama koje predstavljaju dom, kao i u postupcima iseljenja iz nekretnina koje su predmetom ovrha. Pravo na dom jedno je od temeljnih ljudskih prava zajamčeno URH-om i EKLJP-om. Gubitak ili povreda tog prava od iznimnog je značenja za pojedinca.

U vezi s time ključna su pitanja što je sadržaj tog prava, kako se ono kvalificira, koji je domet toga prava i ogleda li se to pravo samo u činjenici da netko ima prostor u kojem živi ili je to ono pojmovno znatno šire. Pored toga, nameću se pitanja postoje li izuzetci od zaštite prava na dom i pod kojim uvjetima je dopušteno zadirati u nečije pravo na dom. Polazeći od principa nadređenosti prava Europske unije pravu Republike Hrvatske, cijeneći sadržaj ustavne odredbe iz čl. 141.c URH-a[703] jasno proizlazi da su hrvatski sudovi obvezni primjenjivati pravo Europske unije i pravna shvaćanja utemeljena na pravu Europske unije. Stoga, odgovor na pitanje što čini sadržaj tog prava treba tražiti u judikaturi ESLJP-a domaćih sudova, a ne samo u domaćoj judikaturi.

Pravo na dom je pravo koje se odnosi na nepovredivost doma, i u uskoj je vezi s pravom na poštivanje privatnog i obiteljskog života. Konvencijsko značenje prava na dom podrazumijeva zaštitu od miješanja javne vlasti u pravo pojedinca na stanovanje i zadovoljavanje njegovih osnovnih životnih potreba. U slučaju ovrhe na nekretnini, sudovi u primjeni konvencijskog prava provode test razmjernosti kako bi utvrdili je li miješanje u pravo na dom nužno i opravdano ako se isti opravdani cilj ne bi mogao postići primjenom neke blaže mjere. Ako bi sud utvrdio da je pravo na dom ugroženo, mogao bi radi zaštite tog prava obustaviti ovrhu.

[703] Čl. 141.c URH-a propisuje da je ostvarivanje prava koja proizlaze iz pravne stečevine Europske unije, izjednačeno je s ostvarivanjem prava koja su zajamčena hrvatskim pravnim poretkom (st. 1.), da se pravni akti i odluke koje je Republika Hrvatska prihvatila u institucijama Europske unije primjenjuju u Republici Hrvatskoj u skladu s pravnom stečevinom Europske unije (st. 2.), da hrvatski sudovi štite subjektivna prava utemeljena na pravnoj stečevini Europske unije (st. 3.), da državna tijela, tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe s javnim ovlastima izravno primjenjuju pravo Europske unije (st. 4.).

4.12.2. Zaštita prava na dom i test razmjernosti prema URH-u, OZ-u i EKLJP-u

Pod snažnim utjecajem odluka ESLJP-a vezanih uz pravo na poštivanje doma zakonodavac je, osobito od stupanja na snagu Novele OZ-a 17, ojačao pravnu zaštitu nekretnine koja se smatra domom ovršenika fizičke osobe.

Pravo na dom u ovršnom postupku štiti se u stadiju određivanja ovrhe uvođenjem predmnijeve o nekretnini nužnoj za zadovoljenje osnovnih životnih potreba ovršenika i osoba koje je po zakonu dužan uzdržavati[704] te propisivanjem posebnih uvjeta za određivanje ovrhe na nekretnini[705] (vrijednosni kriterij i kriterij razmjernosti odnosno pravične ravnoteže između interesa ovršenika i interesa ovrhovoditelja) koja se primjenjuju pri donošenju rješenja o ovrsi na nekretnini ovršenika. U navedenoj odredbi čl. 75. st. 5. OZ-a riječ je o nekretnini koja u naravi predstavlja dom ovršenika, pri čemu se poseban pravni režim zaštite takve nekretnine određuje prema njezinoj vrsti i funkciji. Dakle, potrebno je da se radi o nekretnini u kojoj ovršenik stvarno stanuje i koja mu je nužna za zadovoljenje osnovnih stambenih potreba.

S druge strane u stadiju provedbe ovrhe predviđena je mogućnost zaštite primjenom pravila o odgodi ovrhe na prijedlog ovršenika,[706] kao i onima o odgodi iseljenja te kroz mogućnost ostvarenja stambenog zbrinjavanja ovršenika[707] koji je dužan iseliti iz nekretnine prodane u ovršnom postupku.

Pored toga, OZ sadrži posebna 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 ovrha[708] te ograničenju više sredstava ili više predmeta ovrhe na prijedlog ovršenika[709] ako su dovoljni za ostvarenje ili osiguranje tražbine čijom primjenom bi mogao ostvariti zaštitu prava na dom.

Prema ranijem uređenju OZ-a neki sudovi su primjenom odredbe o zaštiti dostojanstva ovršenika odbijali odrediti ovrhu na nekretnina zbog očitog nesrazmjera visine tražbine koja

[704] Čl. 75. st. 5. OZ-a.
[705] Čl. 80.b OZ-a.
[706] Čl. 65. OZ-a.
[707] Čl. 131.a OZ-a.
[708] Čl. 91. st. 1. i 2. OZ-a.
[709] U odredbi čl. 5. st. 2. OZ-a predviđena je mogućnost da ovršenik, ako je udovoljeno određenim pretpostavkama, predloži ograničenje ovrhe samo na neka od tih sredstava ili predmeta, ako su dovoljni za ostvarenje ili osiguranje tražbine.

se prisilno ostvaruje i vrijednosti nekretnine,[710] a neki su to činili sve do stupanja na snagu Novele OZ-a 17.[711]

Pravo na dom jedno je od temeljenih prava čija zaštita je zajamčena URH-om koji 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.[712] Sadržaj i domet tog prava u vrijeme do ratifikacije EKLJP-a[713] imao je značenje prvenstveno u kaznenim postupcima. Kad se govori o pravu na dom, ne smije se zanemariti da se prema odredbi čl. 16. URH-a ustavne slobode i prava mogu ograničiti samo zakonom da bi se zaštitila sloboda i prava drugih ljudi te pravni poredak, javni moral i zdravlje, a svako ograničenje mora biti razmjerno naravi potrebe za ograničenjem u svakom pojedinom slučaju. OZ ne sadrži definiciju pojma doma, a ne sadrži ju niti EKLJP. Možda je ponajbolje određenje pojma dom sadržano u odlukama USRH-a broj: U-III-4088/2010 od 19. siječnja 2012. i broj: U-III-4775/2012 od 23. siječnja 2014., u kojima je navedeno da se domom smatra svako mjesto gdje netko živi na ustaljenim osnovama, za što je bitno zadržati dovoljnu stalnu vezu s nekretninom da bi se ona mogla smatrati domom.[714]

Relativno oskudno određenje prava na dom prema čl. 34. st. 1. URH-a, utjecalo je na USRH da razvije određena pravna shvaćanja o tom pravu[715] u povodu ustavnih tužbi podnositelja u

[710] Rješenje Županijskog suda u Osijeku, br. Gž-2443/2009, odluka od 10. rujna 2009., dostupno na: https:// odluke.sudovi.hr/Document/View?id=7cadf29d-3a26-4111-ac10-873a45f652dd&q=+G%c5%be-2443%2f09 +od +10.+rujna+2009, (datum pristupa 31. ožujka 2025.).

[711] Rješenje Županijskog suda u Osijeku, br. Gž-570/2016 od 3. lipnja 2016., dostupno na: interna baza sudske prakse SupraNova (RH).

[712] Prema Smerdelu, B., „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 uči 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.", kako to navodi 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.

[713] Republika Hrvatska ratificirala je EKLJP 5. studenog 1997.

[714] Marković, S., *op.cit*. bilj. 15, str. 75.

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

ostvarivanju tog prava te je tijekom vremena proširen i protumačen bitno drugačije od početne zaštite.[716]

Pravo na dom zaštićeno je čl. 8. EKLJP-a 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.).

Budući da EKLJP, URH, OZ i ZV ne daju definiciju pojma dom, sud će u svakom pojedinom predmetu u kojem se pojavi pitanje prava na poštivanje doma i povrede toga prava, prvo morati dati odgovor na činjenično pitanje[717] 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. EKLJP-a 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 ESLJP-a, 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.[718] U primjeni odredbe čl. 8. EKLJP-a dom čine prostorije s kojima je pojedinac ostvario dovoljno jaku, stvarnu i trajnu (kontinuiranu) povezanost, bez obzira na to da li ih nastanjuje zakonito ili bez ovlaštenja.

Može li neka od propisanih iznimki iz čl. 8. st. 2. EKLJP-a opravdati miješanje javne vlasti u pravo na dom, prosuđuje se primjenom testa razmjernosti polazeći od okolnosti konkretnog slučaja.

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. EKLJP-a provesti test razmjernosti koji se sastoji od postavljanja tri eliminacijska pitanja i davanja odgovora na ta pitanja. Cilj testa

[716] Kronološki prikaz stajališta USRH-a v. Marković, S., *op.cit*. u bilj. 15, str. 59. *et. seq.*
[717] Pitanje je li nešto dom ili nije činjenično je pitanje. Kontrec, Damir, „Pravo na dom u praksi redovnih sudova u Republici Hrvatskoj (parnični postupak)“, u: Barbić, J. (ur.), Pravo na dom, HAZU, Zagreb, 2016., str. 88.
[718] 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.

razmjernosti je dobiti odgovor na pitanje je li u konkretnom slučaju došlo do povrede prava zajamčenog čl. 8. EKLJP-a.

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. EKLJP-a.

Miješanje javne vlasti jest svaki čin državne vlasti kojim se pravo na dom ograničava ili oduzima pa tako značenje miješanja ima i odluka za ispražnjenje i predaju nekretnine u posjed kupcu kao najekstemniji [719] oblik miješanja u pravo na poštivanje doma.

Kad se govori o prigovoru prava na poštivanje doma u ovršnim postupcima primjenom testa razmjernosti želi se dobiti odgovor na pitanje bi li iseljenje ovršenika zbog prodaje njegove nekretnine predstavljalo neopravdano miješanje u njegovo pravo na dom?

Kod odgovora na prvo pitanje je li miješanje utemeljeno na zakonu, trebalo bi imati na umu da kupac kao vlasnik nekretnine stečene na javnoj dražbi ima pravo tražiti ispražnjenje i predaju u posjed primjenom odredaba čl. 108. i 110. OZ-a u svezi čl. 161. ZV-a. U tom smislu miješanje javne vlasti treba ocijeniti i kroz sadržaj utemeljen na odredbi čl. 120. OZ-a kojom je propisan gubitak prava na posjed prodajom nekretnine u kojem slučaju 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. Nadalje, odredbom čl. 128. st. 1. OZ-a propisano je iseljenje ovršenika, odnosno da 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. To znači da nakon što donese zaključak o predaji nekretnine kupcu, sud će, na prijedlog kupca pristupiti ovrsi radi ispražnjenja i predaje nekretnine kupcu. Stoga će u prosudbi je li miješanje javne vlasti u pravo na dom provođenjem iseljenja nakon prodaje nekretnine u ovršnom postupku utemeljeno na zakonu nužno imati u vidu navedene zakonske odredbe.

[719] Predmet *McCann protiv Ujedinjenog kraljevstva*, br. 19009/04, presuda od 13. svibnja 2008., § 50., u kojoj se ističe: „Gubitak doma je najekstremniji oblik miješanja u pravo na poštivanje doma. Svaka osoba kojoj prijeti miješanje ove razine u načelu ima pravo da joj nezavisni sud ocijeni razmjernost mjere s obzirom na relevantna načela prema članku 8. Konvencije, neovisno o tome što je, temeljem domaćeg prava, njezino pravo na stanovanje isteklo.“, dostupno na: https://hudoc.echr.coe.int/eng#{%22itemid%22:[%22001-117939%22]} (datum pristupa: 16. travnja 2025.).

Glede drugog pitanja, je li miješanje usmjereno na postizanje „legitimnog cilja," potrebno je odredbu čl. 108. OZ-a dovesti u vezu s odredbom čl. 30. ZV-a, kojom je propisano da vlasnik ima pravo da se svojom stvari i koristi i od nje čini što ga je volja te da svakog drugog od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima, s tim da, u gore navedenim granicama, ima pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Što se tiče trećeg eliminacijskog pitanja, je li miješanje bilo nužno u demokratskom društvu, valja poći od toga da je miješanje nužno ako ono opravdava cilj, a kod ispražnjenja i predaje nekretnine moglo bi se raditi o postojanju legitimnog cilja vlasnika da se koristi svojom stvari na način kako on smatra da je to potrebno. Valja imati na umu i da je miješanje nužno ako se ne može postići primjenom blaže mjere, zatim ako postoji „neodgodiva društvena potreba", te ako je miješanje razmjerno toj potrebi u čemu domaći sudovi uživaju slobodnu procjenu glede te razmjernosti. U tom kontekstu na nacionalom sudu je obveza preispitati je li mjera "nužna u demokratskom društvu", tj. razmjerna (proporcionalna) legitimnom cilju koji se nastoji ostvariti. Da bi se utvrdilo postoje li naprijed navedene okolnosti, te utječu li one i koliko na ishod testa razmjernosti sud može održati ročište u skladu s čl. 7. OZ-a.

4.12.3. Pravo na dom i test razmjernosti u judikaturi ESLJP-a i domaćih sudova

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 odluke[720] domaćih sudova.

Analizirajući odluke županijskih sudova koji su kao drugostupanjski sudovi odlučivali o ovršenikovim žalbama protiv rješenja o ovrsi i rješenja kojima je odbijen ovršenikov prijedlog za odgodu ovrhe, koja su donesena u postupcima u kojima je ovrha određena na temelju ovršnih isprava donesenih u parničnim postupcima vođenima radi iseljenja ili predaje nekretnine u posjed, može se zaključiti da je sudska praksa jednoznačna. Iz obrazloženja odluka drugostupanjskih sudova koje su donesene u takvim postupcima, proizlazi da se u

[720] U odnosu na pozivanje na sudsku praksu ESPLJP-a u literaturi se ističe: „da se sudovi 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." Tako i Maganić, A., „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.

njima navodi 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.[721]

Iz obrazloženja odluke Županijskog suda u Šibeniku[722] 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. USRH-a, radi ocjene je li miješanje (iseljenje) nužno i potrebno s 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.

Identično pravno stajalište zauzima i Županijski sud u Puli-Pola u odlukama[723] kada navodi 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.

Kada je riječ o provedbi testa razmjernosti u parničnim postupcima za iseljenje, dakle o postupcima iz kojeg potječe ovršna isprava, na tuženiku odnosno ovršeniku je teret dokazivanja da se navedena odluka tiče njegova doma i da je došlo do miješanja u njegovo pravo na dom, dok je u odnosu na pitanja je li miješanje usmjereno na postizanje legitimnog cilja i je li prisilno iseljenje nužno u demokratskom društvu, teret dokazivanja na tužitelju“ odnosno na ovrhovoditelju. Pojam doma je za sud činjenično pitanje, o kojem odlučuje po kriterijima trajnosti i faktične veze, imajući u vidu okolnosti konkretnog slučaja i pravna shvaćanja sadržana u odlukama USRH-a te Suda EU.[724]

---

[721] Rješenje Županijskog suda u Varaždinu, br. Gž Ovr-681/2019, odluka od 15. srpnja 2019., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/SE716B681S2019P2D20190715, (datum pristupa: 3. travnja 2025.).

[722] Rješenje Županijskog suda u Šibeniku, br. Gž Ovr-130/2018, odluka od 7. lipnja 2018., dostupno na: https://odluke.sudovi.hr/Document/View?id=24913f2b-77ab-4814-b229-69e5deabf1a3, (datum pristupa: 3. travnja 2025.).

[723] Rješenje Županijskog suda u Puli-Pola, br. Gž Ovr-449/2018 i br. Gž Ovr-450/2018, odluka od 29. kolovoza 2018., dostupno na: interna baza sudske prakse SupraNova (RH).

[724] Zaključak 1. sa sastanka predsjednika Građanskog odjela VRSH-a s predsjednicima građanskih odjela županijskih sudova održanog 17. rujna 2015., posl.br. Su IV-246/15., t. 1.2. i 1.3., dostupno na: https://www.vsrh.hr/custompages/static/HRV/files/PravnaShvacanja-Zakljucci/GOzakljucVSRHGO2015Su246 - 20152015-09-17_zakljucci.pdf, (datum pristupa: 30. ožujka 2025.).

Pravna shvaćanja drugostupanjskih sudova glede istaknuti prigovora ovršenika da im je povrijeđeno pravo na dom, ujednačena su i u predmetima 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 izraženih pravih shvaćanja[725] 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 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."

Isto tako USRH[726] zauzima shvaćanje: „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 *Vrzić protiv Hrvatske*, naprijed citirano, §§ 68. i *Frlan protiv Hrvatske*, br. 2545/14, § 32. i 33., odluka od 20. rujna 2016.)."

Ispitujući prigovor prava na dom u ovrsi na nekretnini u slučaju dobrovoljnog zasnivanja založnog prava na nekretnini u predmetu Županijskog suda u Zagrebu,[727] navodi se da: „čak kada bi predmetna nekretnina i predstavljala dom ovršenika, u ovom predmetu za odlučivanje o prijedlogu ovrhovoditelja pozivanje na pravo na dom bilo bi neosnovano. Ovo stoga što miješanje u pravo na dom nije potrebno opravdati razlozima javnog interesa odnosno postojanjem prijeke društvene potrebe u onim slučajevima u kojima je druga stranka u ovršnom postupku privatna fizička ili pravna osoba. U takvim slučajevima mehanizmi vaganja suprotstavljenih privatnih interesa stranaka u pravilu su već utjelovljeni u domaćem

[725] Rješenje Županijskog suda u Zagrebu, br. Gž Ovr-2482/2018, odluka od 28. kolovoza 2018., dostupno na: interna baza sudske prakse SupraNova (RH).
[726] Odluka USRH-a broj: U-III-2930/2019 od 14. studenoga 2019., dostupno na: https://sljeme.usud.hr/Usud/Praksaw.nsf/C12570D30061CE54C12584B20048522F/%24FILE/U-III-2930-2019.pdf, (datum pristupa 3. travnja 2025.).
[727] Rješenje Županijskog suda u Zagrebu, br. Gž Ovr-70/2024, odluka od 6. veljače 2024., § 8.1., dostupno na: https://odluke.sudovi.hr/Document/View?id=d47c5e4f-0d50-4347-9c5f-007cd5a67788&q, (datum pristupa: 13. travnja 2024.).

zakonodavstvu koje propisuje odgovarajuće pravne lijekove i postupke koje je privatna osoba dužna poduzeti odnosno pokrenuti radi zaštite prava na dom (predmeti Europskog suda za ljudska prava, u daljnjem tekstu: ESLJP, *Vrzić protiv Hrvatske*, br. 43777/13, § 67., presuda od 12. srpnja 2016. i *F.J.M. protiv Ujedinjenog Kraljevstva*, br. 76202/16, §§ 37. – 40., odluka od 6. studenoga 2018.). Stoga u takvom postupku nije nužno da sud važe suprotstavljene privatne interese stranaka. U ovom slučaju, ovrhovoditelj je privatna pravna osoba, dok je ovršenik založio predmetnu nekretninu kao instrument osiguranja kredita i na taj način pristao da banka, ujedno i ovrhovoditelj na kojega je ugovorom o cesiji prenijeto potraživanje iz ugovora o kreditu, svoju tražbinu može namiriti prodajom založene nekretnine te je stoga bio svjestan mogućnosti pokretanja ovršnog postupka ako se kredit ne otplati (predmeti ESLJP: *Vrzić protiv Hrvatske,* §§ 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 test razmjernosti.[728]

Analizirajući judikaturu drugostupanjskih sudova može se primijetiti 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 17, 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 odlukama donesenima u postupcima koju su pokrenuti 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 17 primjenjivati na postupke koji su pokrenuti prije stupanja na snagu tog Zakona.[729]

U svezi ovršnikovog prigovora prava na dom izraženo je 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) ističe se kako taj žalbeni navod nije osnovan jer je čl. 20. Zakona o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona (Narodne novine,

[728] Šantek, Renata, Aktualna pitanja u primjeni ovršnog zakona-sudska praksa, Građansko pravo - sporna pitanja i aktualna sudska praksa -2018., Zbornik radova, VRSH i Pravosudna akademija, Tuheljske Toplice, 2018., dostupno na: https://www.pak.hr/cke/obrazovni%20materijali/spornapitanjaiaktualnasudskapraksazbornik.pdf, str. 77., (datum pristupa: 16. ožujka 2025.)
[729] *Ibid*., str. 78.

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."[730]

Navedeno shvaćanje nije prihvatljivo 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 odnosu na žalbene navode 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 predmet odlučivanja u reviziji po dopuštenju. S time u vezi ističe se da je VSRH[731] odlučujući, prema prijašnjem uređenju revizije, o izvanrednoj reviziji izjavljenoj protiv rješenja drugostupanjskog suda kojim je odbijena žalba i potvrđeno rješenje kojim je odbijen prijedlog za odgodu ovrhe, odbacio reviziju kao nedopuštenu jer je ocijenio da 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 odnosu na propisane kriterije o zaštiti prava na dom u odredbi čl. 80.b st. 3. OZ-a, čija primjena prvenstveno dolazi u obzir prilikom odlučivanja o prijedlogu za ovrhu na nekretnini, budući da ova zakonska odredba propisuje jedan od posebnih uvjeta za određivanje ovrhe na nekretnini, treba istaknuti da iako zakonska odredba u čl. 80.b st. 1. OZ-a sintagmom „sud će" propisuje obvezu suda da kada odlučuje o prijedlogu za ovrhu po službenoj dužnosti preispita sve posebne uvjete za određivanje ovrhe na nekretnini, prema pravnom shvaćanju USRH-a izraženom u odluci broj: U-III-2930/2019 od 14. studenog 2019. razvidno je, da su kriteriji propisani tom odredbom dostatno razmotreni u povodu žalbe ovršenika u drugostupanjskom rješenju[732],[733]. Pri tome valja istaknuti da je na ovršeniku teret dokaza da

[730] Rješenje Županijskog suda u Zadru, br. Gž Ovr-387/2018, odluka od 11. rujna 2018., dostupno na: interna baza sudske prakse SupraNova(RH).
[731] Rješenje VSRH br. Rev-1201/2015, odluka od 4. travnja 2017., dostupno na: https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr /decisionText?id=090216ba8074623d&, (datum pristupa: 3. ožujka 2025.).
[732] Majić, Helena, „Pravo vlasništva i načelo razmjernosti u novom hrvatskom ovršnom postupku u kontekstu prakse Europskog suda za ljudska prava" zbornik radova *Ius info*, Zagreb, 2025., str. 11.
[733] Aras Kramar, S., *op.cit*. u bilj. 101, str. 41., u svezi s pravnim shvaćanjem zauzetim na Sastanku predsjednika građanskih odjela županijskih sudova i Građanskog odjela VSRH-a održanog 5. studenog 2020., br. Su IV-308/2020.

se radi o njegovoj jedinoj nekretnini koja predstavlja dom, pa za utvrđenje u tom smislu neće biti dostatna puka tvrdnja ovršenika bez da je ona ujedno potkrijepljena odgovarajućim dokazom.[734]

U tom kontekstu ključno je istaknuti da se čl. 80.b OZ-a ne bi smio tumačiti na način da prekomjerno otežava ili čini nemogućim ostvarenje tražbine vjerovnika.[735]

Kada je riječ o pozivanju ovršenika na povredu njegova prava na dom potrebno je istaknuti da se ovršenik neće moći s uspjehom pozivati na zaštitu prava na dom u kasnoj fazi provedbe ovrhe na nekretnini odnosno u fazi donošenja rješenja o namirenju. U tom smislu u judikaturi[736] je istaknuto da u stadiju postupka kada se odlučuje o žalbi na rješenje o namirenju, ovršenik ne može s uspjehom isticati svoje pravo na dom, unatoč tegobnosti samog ovršnog postupka, budući da je nekretnina u kojoj živi već prodana i pravomoćno dosuđena kupcu te budući da je provođenje ovrhe u konkretnom slučaju nužno kako bi se mogla ostvariti tražbina ovrhovoditelja, koju ovršenik odbija ostvariti dobrovoljno.

U svezi provedbe testa razmjernosti u odlukama ovršnih sudova u stadiju predaje nekretnine u posjed novom vlasniku, USRH[737] izrazio je jasno shvaćanje da: "ne vidi zbog kojih je razloga ovršni sud posegnuo za testom nužnosti u 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 1430/2009-2 od 11. studenoga 2009.)."

[734] Rješenje Županijskog suda u Dubrovniku, br. Gž Ovr-62/2018, rješenje od 12. veljače 2020., dostupno na: interna baza sudske prakse SupraNova(RH).
[735] Majić, H., *op.cit*. u bilj. 732, str. 11.
[736] Rješenje Županijskog suda u Varaždinu, br. Gž Ovr-46020/24, rješenje od 20. prosinca 2024., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2024VzGzOvrB460A2, (datum pristupa 3. travnja 2025.).
[737] Rješenje USRH-a broj: U-III-2551/2015, U-III-2852/2015 i U-III-2853/2015 od 7. srpnja 2015., dostupno na: https://sljeme.usud.hr/usud/praksaw.nsf/fOdluka.xsp?action=openDocument&documentId=C12570D30061CE54C1257E7B0043545A, (datum pristupa: 23. ožujka 2025.).

U razmatranju ustavnosudske zaštite prava na dom USRH je u odluci broj: U-III-4701/2020 od 24. veljače 2021.[738] ocijenio da osporenim rješenjima podnositeljici nije povrijeđeno pravo na dom zajamčeno čl. 34. st.1. URH-a. U navedenom predmetu ustavna tužba podnesena je u povodu rješenja drugostupanjskog suda kojim je potvrđeno rješenje o ovrsi prvostupanjskog suda kojim je na temelju pravomoćnog rješenja istog suda i zaključka o predaji nekretnine kupcu (trećoj strani), određena ovrha ispražnjenjem i predajom nekretnine slobodne od osoba i stvari ovršenice. U konkretnom slučaju podnositeljica ustavne tužbe tek je u incidentalnom ovršnom postupku radi iseljenja u žalbi, kao i u ustavnoj tužbi po prvi puta istaknula povredu prava na dom. Prema shvaćanju USRH-a u konkretnom slučaju, rješenje o ovrsi radi iseljenja i ispražnjenja doneseno je 2018. godine, a postalo je pravomoćno 2020. godine, dok podnositeljica u spornoj nekretnini u odnosu na koju ističe pravo na dom ne prebiva posljednjih pet godina. Ustavni sud ukazuje da je dom u smislu članka 8. Konvencije fizički definirani prostor u kojem se odvija osobni i obiteljski život (*Udovičić protiv Hrvatske*, br. 27310/09, § 136., presuda od 24. travnja 2014.; *Oluić protiv Hrvatske*, br. 61260/08, § 44., presuda od 20. svibnja 2010.), a s kojim je stanar razvio „dovoljne i trajne veze“. Da bi se aktiviralo pravo na dom, „dovoljne i trajne veze“ moraju postojati u vrijeme kada je došlo do navodnog miješanja.[739] U odluci se ističe da se u konkretnom predmetu radi o sporu između privatnopravnih osoba te da su u takvim slučajevima mehanizmi vaganja suprotstavljenih privatnih interesa stranaka, u pravilu već utjelovljeni u domaćem zakonodavstvu koje propisuje odgovarajuće pravne lijekove i postupke koje je privatna osoba dužna poduzeti odnosno pokrenuti radi zaštite prava na dom.[740]

USRH je zaključio da je podnositeljica dobrovoljno koristila predmetnu nekretninu kao instrument osiguranja kredita te je na taj način izričito pristala da banka svoju tražbinu može namiriti prodajom založene nekretnine. Iz provedenog postupka ne proizlazi da bi podnositeljica pred redovnim sudovima pokrenula postupak radi ispitivanja ugovora o kreditu na temelju kojega je doneseno rješenje o ovrsi pa se može zaključiti da je slobodno sklopila taj ugovor i pristala da se kredit osigura njezinom nekretninom kao instrumentom osiguranja te da je bila svjesna mogućnosti pokretanja ovršnog postupka ako taj kredit ne otplati (usporedi s predmetima ESLJP-a *Vrzić protiv Hrvatske*, br. 43777/13, §§ 68., presuda od 12. srpnja 2016. i *Frlan protiv Hrvatske*, br. 2545/14, § 32. i 33., odluka od 20. rujna 2016.). Isto

[738] Odluka USRH-a broj: U-III-4701/2020 od 24. veljače 2021., dostupno na: https://sljeme.usud.hr/usud/praksaw.nsf/vSignaturaPoGodiniZap.xsp, (datum pristupa: 25. ožujka 2025.).
[739] *Ibid.*, § 11.3.
[740] *Ibid.*, § 11.4.

tako podnositeljica rješenje kojim je pokrenuta ovrha broj: Ovr-552/2011 od 7. lipnja 2011. nije pobijala žalbom (str. 4. drugostupanjskog rješenja).[741]

USRH je polazeći od specifičnih okolnosti konkretnog slučaja razmotrio obrazloženje osporenog drugostupanjskog rješenja u odnosu na navedeni prigovor podnositeljice i utvrdio da je riječ o predmetu u kojem su suprotstavljena dva pojedinačna prava – pravo na zaštitu imovinskih prava kupca i pravo na dom podnositeljice ustavne tužbe. Stoga je ocjena USRH-a, da je iz obrazloženja osporenih rješenja razvidno da je nadležni sud razmotrio postojanje neodgodive društvene potrebe koja čini opravdanim ostvarenje legitimnog cilja u javnom interesu kao i zaštitu drugog pojedinačnog prava (prava kupca) za koju je ocijenio da je takvog značenja da, u konkretnom slučaju, preteže nad pravom podnositeljice na dom, iako pri tome nije proveden test razmjernosti u skladu s metodologijom USRH-a.[742] Tako je USRH u kontekstu ovrhe na nekretnini radi namirenja hipoteke cijenio prigovore da je došlo do povrede prava na poštovanje doma i prava na mirno uživanje imovine[743] neosnovanima i zaključio: „da je na redovnim sudovima, koji najbolje poznaju činjenice predmeta, da ispitaju razmjernost i nužnost miješanja, te polazeći od okolnosti konkretnog slučaja, ocijene može li se miješanje u pravo na dom opravdati razlozima javnog interesa odnosno postoji li za njega prijeka društvena potreba. Međutim, navedena stajališta nisu apsolutno primjenjiva u slučajevima u kojima je druga stranka u ovršnom postupku privatna fizička ili pravna osoba. Ovo zato jer su u takvim slučajevima mehanizmi vaganja suprotstavljenih privatnih interesa stranaka u pravilu već utjelovljeni u domaćem zakonodavstvu koje propisuje odgovarajuće pravne lijekove i postupke koje je privatna osoba dužna poduzeti odnosno pokrenuti radi zaštite prava na dom. Stoga u takvom postupku nije nužno da neovisni sud važe te interese te se može zaključiti da su ovršenici slobodno sklopili ugovor o založnom pravu od 6. kolovoza 1996. 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.“[744]

Za razliku od danas ustaljene judikature USRH-a koja se odnosi na zaštitu prava na dom, u ranijim odluka pozivanje na pravo na dom je bila rijetkost. Međutim, u odluci broj U-III-408/2003 od 18. veljače 2004.,[745] USRH je istaknuo da: „U svezi isticanja povrede ustavnog

[741] Odluka USRH-a broj: U-III-4701/2020, *op.cit.* u bilj. 738, § 11.6.
[742] Ibid., § 11.7.
[743] Mihelčić, G., Polić, T., *op.cit*. u bilj. 546, str. 28.
[744] Odluka USRH-a broj: U-III-3509/2023, U-III-3508/2023 od 9. studenog 2023., § 11. i § 11.1. dostupno na: https://sljeme.usud.hr/Usud/Praksaw.nsf/C12570D30061CE54C1258A62003ABD09/%24FILE/U-III-3508-2023%20i%20dr.pdf, (datum pristupa: 15. travnja 2025.).
[745] Marković, S., *op.cit*. bilj. 15, str. 61.

prava propisanog člankom 34. Ustava, napominje se da do povrede tog ustavnog prava ne može doći postupanjem sudova u ovršnom postupku, budući da se članak 34. Ustava odnosi na jamstvo nepovredivosti doma u smislu postupanja redarstvenih vlasti prilikom ulaska i pretrage u cilju izvršavanja naloga o uhićenju ili radi hvatanja počinitelja kaznenog djela, odnosno radi otklanjanja ozbiljne opasnosti po život i zdravlje ljudi ili imovine većeg opsega, pa te ustavne odredbe nisu mjerodavne u konkretnom ustavnosudskom postupku.“

Kada se govori o provedbi testu razmjernosti sukladno praksi ESLJP-a u kontekstu ovršnog postupka postavlja se pitanje, bi li u predmetima u kojim je prvostupanjski sud donio rješenje o ovrsi otiskivanjem štambilja a što je u skladu s odredbom čl. 41. st. 4. OZ-a, drugostupanjski sud mogao provesti test razmjernosti? Judikatura redovnih sudova po tome pitanju nije ujednačena.[746]

S jedne strane, u odluci Županijskog suda u Bjelovaru istaknuto je: „ s obzirom da je sud prvog stupnja o prijedlogu za ovrhu odlučio otiskivanjem štambilja rješenja o ovrsi, tada je sasvim izvjesno da prvostupanjski ovršni sud nije u skladu sa naprijed navedenim proveo test razmjernosti … pa je to učinio ovaj drugostupanjski sud na temelju stanja predmetnog spisa, tj. na temelju onih okolnosti koje su iznijele stranke – ovrhovoditelj uz prijedlog za ovrhu i ovršenik uz izjavljenu žalbu te na temelju po strankama predočenih dokaza.“[747] S druge strane, Županijski sud u Splitu, je kod istog činjeničnog stanja, ukinuo rješenje o ovrsi i predmet vratio sudu prvog stupnja na daljnje postupanje s obzirom na to da je sud prvog stupnja ponovno donio pobijano rješenje o ovrsi otiskivanjem štambilja na prijedlogu za ovrhu navodeći da se određuje predložena ovrha prema prijedlogu ovrhovoditelja ne ispitujući sve okolnosti konkretnog slučaja radi provedbe testa razmjernosti.[748]

Smatramo da bi, imajući u vidu ranije navedenu odredbu čl. 80.b st. 2. i st. 3. OZ-a, prvostupanjski sud bio dužan prilikom odlučivanja o prijedlogu za ovrhu na nekretnini uzeti u obzir sve okolnosti na koje ukazuje navedena odredba zakona, te cijeniti sve okolnosti koje idu u prilog ovršeniku, kao i one koje idu u prilog ovrhovoditelju i provesti svojevrsni test razmjernosti o tome čije je pravo u konkretnom slučaju pretežnije. U takvim okolnostima, jasno je da će prvostupanjski ovršni sud kad odlučuje o prijedlogu za ovrhu na nekretnini

[746] U svezi dvojbi kod primjene čl. 80.b OZ-a kojim je konkretizirana obveza poštivanja prava na mirno uživanje vlasništva i prava na dom v. Šantek, R., *op. cit.* u bilj. 320, str. 33.

[747] Rješenje Županijskog suda u Bjelovaru, br. Gž Ovr-275/2022, odluka od 18. kolovoza 2022., dostupno na: jedinstveni informacijski sustav za upravljanje i rad na sudskim predmetima, e-Spis.

[748] Rješenje Županijskog suda u Splitu, br. Gž Ovr Ob-19/2024, odluka od 3. siječnja 2025., dostupno na: https://odluke.sudovi.hr/Document/View?id=91fd417a-70f1-4b9d-b754-8bc69ffbf875, (datum pristupa: 8. travnja 2025.).

ovršenika koja predstavlja njegov dom biti dužan donijeti pisano rješenje o ovrsi koje će sadržavati obrazloženje i ocjenu suda bi li provedbom ovrhe došlo do bitnog narušavanja ravnoteže u pravima stranaka.

U slučaju kada bi iz žalbenih navoda proizlazilo da se ovršenik poziva na povredu iz čl. 8. EKLJP-a, prvostupanjski sud bi u okviru svojih ovlaštenja koja proizlaze iz odredbe čl. 51. st. 5. OZ-a mogao zakazao ročište radi provjere osnovanosti žalbenih navoda, na kojem bi, sukladno praksi ESLJP-a i zaključku sa sastanka predsjednika županijskih sudova i Građanskog odjela VSRH-a od 27. studenoga 2019. br. Su-IV-245/2019-3,[749] proveo test razmjernosti i ocijenio predstavlja li nekretnina dom ovršenika, predstavlja li obveza da se iseli iz stana miješanje u pravo na poštivanje doma, te bi ocijenio je li takvo miješanje ovrhovoditelja zakonito i opravdano. Ako bi prvostupanjski sud utvrdio da žalbeni navodi ovršenika u odnosu na povredu čl. 8. EKLJP-a nisu bili od utjecaja na pravilnost i zakonitost prvostupanjskog rješenja, prvostupanjski sud bi mogao utvrditi da je žalba ovršenika neosnovana sukladno odredbi čl. 51. st. 4. OZ-a i predmet uputiti drugostupanjskom sudu na nadležno odlučivanje.

Iz odluka USRH-a[750] i ESLJP-a[751] proizlazi da je dužnost redovnih (parničnih) sudova primijeniti test razmjernosti pri odlučivanju o iseljenju 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.[752] S tim u vezi u praksi USRH-a prihvaćeno je stajalište da je ovršni postupak po svojoj

[749] Izvod iz zapisnika sa sastanka predsjednika Građanskih odjela županijskih sudova i Građanskog odjela VSRH-a održanog 27. studenog 2019., posl. br. Su IV-162/2021, t. 1., u odnosu na pravno pitanje: može li se prigovor poštivanja prava na dom po prvi puta isticati u žalbi? U odgovoru se navodi: „U parnicama radi iseljenja iz prostora koji se koristi za stanovanje sud pazi po službenoj dužnosti na prigovor poštivanja prava na dom u okviru iznesenih činjenica i predloženih dokaza u postupku“, dostupno na: https://www.vsrh.hr/custompages/static/HRV/files/PravnaShvacanja-Zakljucci/%GO-zakljucci/VSRHGO2019_Su-IV -245-2019-3_2019-11-27_zaklj.pdf, (datum pristupa 15. ožujka 2025.).

[750] Odluka USRH-a broj: U-III-2073/2010 od 4. ožujka 2014., dostupno na: https://sljeme.usud.hr/Usud/Praksaw.nsf/37D27B17E2568245C1257C9F002F5A1B/$FILE/U-III-2073-2010.pdf., (datum pristupa: 8. travnja 2025).

[751] Predmet *Bjedov protiv Hrvatske*, zahtjev 42150/09, presuda od 29. svibnja 2012., „ Stoga ovlast za provedbu testa razmjernosti ima sud koji vodi redovan građanski postupak u kojemu je odlučeno o građanskom zahtjevu koji je država podnijela tražeći podnositeljevo prisilno iseljenje“, § 57, dostupno na: http: //cref.eakademija .com /images/presude/385-BJEDOV-PROTIV-HRVATSKE.pdf, (datum pristupa: 8. travnja 2025.).

[752] U tom smislu na sastanku predsjednika Građanskog odjela VSRH-a 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 poštivanje 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

pravnoj naravi izvanparnični postupak čija je osnovna namjena osigurati učinkovito izvršenje presude zbog čega, za razliku od redovnog građanskog postupka, nije ni osmišljen ni primjereno opremljen postupovnim sredstvima i mjerama zaštite za temeljito i suprotstavljeno ispitivanje složenih pravnih pitanja, kao što je to pitanje postojanja prava na dom te miješanja i opravdanosti tog miješanja u to pravo. Stoga, ovlast za provedbu testa razmjernosti pripada sudu koji vodi građanski postupak u kojemu je odlučeno o građanskom zahtjevu kojim se traži prisilno iseljenje."[753] Sukladno iznesenom shvaćanju ako je test razmjernosti proveo sud koji vodi građanski postupak u kojemu je odlučeno o građanskom zahtjevu kojim se traži prisilno iseljenje nema mjesta ponovnom isticanju istih okolnosti koje se odnose na povredu prava na dom u ovršnom postupku. U vezi s sudskim postupcima koji se vode radi iseljenja u praksi je primijećeno da se pravo na dom počelo zloupotrebljavati što je uzrokovalo kritike u javnosti.[754]

odnose na trajnost i neposrednost veze, dakle i bez izričitog pozivanja na čl. 8. Konvencije.", zaključak 1. sa sastanka predsjednika Građanskog odjela VRSH-a s predsjednicima građanskih odjela županijskih sudova održanog 17. rujna 2015., posl.br. Su IV-246/15., t. 1.1., *op. cit.* u bilj. 724, dostupno na: fhttp://www.vsrh.hr/custompages/static/HRV/files/PravnaShvacanja-Zakljucci/GO-zakljucci/%VSRHGO2015_Su_246 -2015_2015-09-17_zakljucci.pdf , (datum pristupa: 8. travnja 2025.).

[753] Odluka USRH-a broj: U-III-278/2021 od 31. ožujka 2022., dostupno na: https://sljeme.usud.hr/Usud/Praksawnsf/C12570D30061CE54C1258816003F0134/%24FILE/U-III-278-2021.pdf, (datum pristupa: 8. travnja 2025.).

[754] Na sastanku odjela za praćenje europskih propisa i sudske prakse pri Vijeću Europe i Europske unije održanog 4. lipnja 2025., u VSRH, izneseno je: „ Suci su u raspravi istaknuli kako smatraju da se pravo na dom u sudskim postupcima počelo zloupotrebljavati, pa je tako sve više onih stranaka koje su ili provalile u prazne stanove (najčešće u vlasništvu jedinica lokalne samouprave) ili ne plaćaju kredit ili najamninu, a koriste "pravo na dom" kako bi spriječili iseljenje. Kako je najčešće riječ o osobama koje su pripadnici neke od ranjivih skupina, teško je pronaći zadovoljavajuće obrazloženje kojima bi se, s obzirom na važnost prava na dom, dala prednost pravima jedinice lokalne samouprave u zaštiti njihovih vlasničkih prava, odnosno njihovim socijalnim politikama stambenog zbrinjavanja građana koji za to ostvaruju uvjete i drže se propisanih procedura.
Istaknuto je i to da u praksi same jedinice lokalne samouprave pružaju vrlo slabe argumente koji bi mogli prevagnuti nad zaštitom prava na dom, pa su suci često u nemogućnosti presuditi ikako drugačije nego pružiti zaštitu prava na dom. To je potom uzrok žestokih kritika javnosti koja dobiva dojam da se štite osobe koje nelegalnim načinima ili neispunjavanjem svojih obaveza postižu zadovoljenje svojih stambenih potreba.
Istaknuta je i razlika između ranijih presuda ESLJP-a protiv Hrvatske u kojima je utvrđena povreda prava na dom, u kojima su se osobe, bez svoje krivnje, u trenutku prelaska iz režima stanarskih prava u novi režim privatnog vlasništva našle u situaciji da više nemaju valjani pravni temelj za korištenje stana koji im je predstavljao dugogodišnji dom, od onih situacija u kojima se pozivanje na "pravo dom" koristi kao ključni argument za konvalidaciju samovoljnog ili neodgovornog ponašanja." Zapisnik sa sastanka održanog 4. lipnja 2025., br. Su-IV-36/2025, u vrijeme pisanja ovog rada nije službeno objavljen ali je autoru ovog rada kao sucu prvostupanjskog suda dostupan radi uvida.

Potrebno je istaknuti da u okolnostima u kojima sudska zaštita prava na dom nije bila moguća do pokretanja ovršnog postupka, da tada nema zapreke da se u okvirima ovršnog postupka raspravi poštivanje prava na dom i provede test razmjernosti.[755]

Iako se odluke ESLJP-a protiv Republike Hrvatske koje se odnose na povredu prava na dom, mogu podijeliti u odnosu na više kriterija (vremena u kojem su odluke donesene, pravnog statusa podnositelja zahtjeva, je li u njima utvrđena povreda prava na dom, je li povreda utvrđena u parničnom ili ovršnom postupku, odnosno je li se ovrha protiv podnositelja zahtjeva vođena na temelju ovršne isprave radi namirenja nenovčane tražbine ili novčane tražbine, radi li se o ovrsi radi namirenja novčane tražbine na temelju dobrovoljno zasnovanog založnog prava i dr.) važno je analizirati odlučene činjenice utvrđene u njima i zauzeta pravna shvaćanja ESLJP-a budući da su te odluke izvor prava u ovršnim postupcima koje domaći sudovi vode radi ovrhe na nekretnini.

U predmetu *Paulić protiv Hrvatske*[756] utvrđena je povreda prava na dom prema čl. 8. EKLJP-a jer je sud naložio podnositelju zahtjeva iseljenje iz njegova doma, a da prethodno nije utvrdio razmjernost te mjere te time podnositelju nije pružio odgovarajuću proceduralnu zaštitu. I u predmetima *Orlić protiv Hrvatske*[757], *Bjedov protiv Hrvatske*[758], *Brezec protiv Hrvatske*[759], *Lemo i dr. protiv Hrvatske*[760], *Škrtić protiv Hrvatske,*[761], *Tijardović protiv Hrvatske*[762], u kojima 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

[755] Rješenje Županijskog suda u Zagrebu, br. Gž Ovr Ob-145/2021, odluka od 17. studenog 2021., dostupno na: https://odluke.sudovi.hr/Document/View?id=330ec597-fc15-4cb6-8864-97ebe9b6dc77&qG_c_5_%be+Ovr+Ob+145%2f2021, (datum pristupa: 8. travnja 2025.).

[756] Predmet *Paulić protiv Hrvatske*, zahtjev broj 3572/06, presuda od 22. listopada 2009., dostupno na: https://sljeme.usud.hr/usud/prakES.nsf/Praksa/38A4300E1E2DAE7BC12576590058372E?%%%OpenDocument, (datum pristupa: 9. travnja 2025.).

[757] Predmet *Orlić protiv Hrvatske*, 48833/07, presuda od 21. lipnja 2011., dostupno na: https://ured zastupnika.gov.hr/UserDocsImages//arhiva//ORLIC,.pdf (datum pristupa: 18. ožujka 2025.).

[758] Predmet *Bjedov protiv Hrvatske*, *op.cit.* u bilj. 751.

[759] Predmet *Brezec protiv Hrvatske*, 7177/10, presuda od 18. srpnja 2013., dostupno na: https://ured zastupnika.gov.hr/UserDocsImages//arhiva//BREZEC,%20presuda.pdf, (datum pristupa: 18. ožujka 2025.).

[760] Predmet *Lemo i dr. protiv Hrvatske*, 3925/10, 3955/10, 3974/10, 4009/10, 4954/10, 4128/10, 4132/10 i 4133/10, presuda od 10. srpnja 2014., dostupno na: http://stanarskopravo.com/images/LEMO_i_dr._prijev od_presude_final.pdf, (datum pristupa: 18. ožujka 2025.).

[761] Predmet *Škrtić protiv Hrvatske*, zahtjev broj 64982/12, presuda od 5. prosinca 2013., dostupno na: https : //uredzastupnika.gov.hr/UserDocsImages//arhiva//ŠKRTIĆ,%20presuda.pdf, (datum pristupa: 19. ožujka 2025.).

[762] Predmet *Tijardović protiv Hrvatske*, 38906/13, presuda od 19. lipnja 2014., dostupno na: https:// uredzastupnika.gov.hr/UserDocsImages//dokumenti/Presude%20i%20odluke//TIJARDOVIĆ,%%20presuda.pdf, (datum pristupa: 19. ožujka 2025.).

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*.[763] 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, ESLJP 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, Ćostić, 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 ESLJP nije utvrdio povredu prava na dom podnositelja. ESLJP je u navedenoj presudi odlučujući o tome je li u ovršnom postupku povrijeđeno pravo na dom, između ostalog, naveo da prigovor podnesen ESLJP-u prvo treba biti podnesen, barem u suštini, odgovarajućim nacionalnim sudovima, u skladu s formalnim zahtjevima domaćeg prava i u propisanim rokovima[764] te da „ne žaleći se na rješenje o ovrsi, koje se konkretno odnosilo na prodaju njihove kuće, podnositelji zahtjeva prešutno su pristali na njezinu prodaju u ovršnom postupku.“[765]

U predmetu *Frlan protiv Hrvatske*[766] također nije utvrđena povreda prava na dom. ESLJP 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

[763] Predmet *Vrzić protiv Hrvatske*, 43777/13, presuda od 12. listopada 2016., dostupno na: https://uredzastupnika.gov.hr/UserDocsImages//dokumenti/Presude%20i%20odluke//Vrzić%%20presuda.pdf, (datum pristupa: od 19. ožujka 2025).
[764] V. *ibid.,* § 51. Odluke ESLJP-a.
[765] V. *ibid*., § 70. Odluke ESLJP-a.
[766] Predmet *Frlan protiv Hrvatske*, *op.cit.* u bilj. 648, § 70.

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 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*[767] vodio oko kršenja prava vlasništva zaštićenog čl. 1. Protokola br. 1. uz EKLJP, a ne oko kršenja prava na dom iz čl. 8. Konvencije[768], njime je problematizirano načelo razmjernosti[769] te je ESLJP proširio tumačenje pojma dom. U tom predmetu sud je zauzeo pravno shvaćanje da se autonomni koncept doma na koji se odnosi čl. 8. EKLJP-a 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-a 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.[770]

Prema pravnom shvaćanju ESLJP-a izraženom u tom predmetu 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 je zaključio da sve i da odluka suda da nastavi s ovrhom na

[767] Predmet *Mindek protiv Hrvatske*, 6169/13, presuda od 11. rujna 2018., dostupno na: https://uredzastupnika.gov.hr/UserDocsImages//dokumenti/Presude%20i%20odluke//MINDEK%20presudahrv_final.pdf, (datum pristupa: 15. ožujka 2025.).
[768] Uzelac, Alan, Hrvatsko građansko pravosuđe između Strasbourga i Zagreba, ili o europeizaciji ovršnog prava na primjeru ovrhe na nekretnini, Europska budućnost hrvatskoga građanskog pravosuđa – uvodna izlaganja, str. 55., dostupno na: https://www.alanuzelac.from.hr/pubs/A67_Uzelac_HAZU_Ovrha.pdf, (datum pristupa: 10. ožujka 2025.).
[769] *Ibid*., str. 54.
[770] Šantek, R., *op.cit.* u bilj. 728, str. 80.

ovršenikovoj nekretnini i nakon što je ovaj podmirio glavno potraživanje ovrhovoditelja i zakonsku zateznu kamatu na glavnicu nije bila arbitrarna, da je u 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.[771]

Iz presude *Mindek protiv Hrvatske* proizlazi da se ESLJP nije upuštao u ocjenjivanje jesu li domaći sudovi ispravno protumačili odredbe nacionalnog zakonodavstva koje reguliraju obustavu ovrhe u slučaju dobrovoljne otplate, već je ocjenjivao odluke domaćih sudova sa stajališta moguće arbitrabilnosti ili očite nerazumnosti, pri čemu je zaključio da od trenutka izvansudske isplate cjelokupne tražbine (izuzev troškova), potreba osiguranja vjerovnikovog interesa za naplatu troškova ovrhe nije mogla nadvladati ozbiljne štetne posljedice odluke o nastavku s prodajom ovršenikove nekretnine.

Odlučujući o reviziji Republike Hrvatske protiv navedene presude, ESLJP [772] 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-a, te se ne može smatrati činjenicom od „središnjeg značaja“ za potrebe odlučivanja je li došlo do zlouporabe prava.

U predmetu *Majski protiv Hrvatske*[773] 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. EKLJP. ESLJP u tom predmetu “primjećuje da je ovršni postupak okončan 6. veljače 2004., dok je podnositelj zahtjeva postavio svoj novi prigovor na temelju čl. 8. prvi puta 25. srpnja 2005., tj. više od šest mjeseci

[771] *Ibid.*, str. 89.

[772] U odluci ESLJP-a o odbijanju zahtjeva za revizijom presude od 11. rujna 2018., u predmetu *Mindek protiv Hrvatske*, zahtjev 6169/13, Sud nije izostavio naglasiti da novootkrivene činjenice u ovom slučaju upućuju na to da je podnositelj zahtjeva živio u Njemačkoj, ali da su on i njegova supruga koristili predmetnu kuću (gdje je rođen i gdje je njegova obitelj živjela generacijama) za stanovanje tijekom svojih ljetnih boravaka u Hrvatskoj. Promatrano u svjetlu gore navedene sudske prakse (vidi § 22.), ove činjenice, po mišljenju Suda, znače da je podnositelj zahtjeva zadržao dovoljne kontinuirane veze s dotičnom kućom da bi se ona smatrala njegovim „domom“ u konvencijskom smislu. Stoga, činjenica da podnositelj zahtjeva zapravo nije živio u dotičnoj kući svakodnevno nije činjenica odlučujućeg utjecaja, u smislu pravila 80. § 1. Sudskog pravilnika, koja bi opravdala reviziju izvorne presude., § 23.- § 24., dostupno na: https://hudoc.echr.coe.int/eng#{%22itemid%22:[%22001-186047%22]}, (datum pristupa: 20. ožujka 2025.).

[773] Predmet *Majski protiv Hrvatske*, 33593/03, presuda od 1. lipnja 2006., dostupno na: https://uredzastupnika.gov.hr/UserDocsImages//arhiva//MAJSKIpdf, (datum pristupa: 16. ožujka 2025.).

kasnije. Slijedi da je ovaj prigovor podnesen izvan roka i da ga treba odbaciti u skladu s čl. 35. st. 1. i 4. Konvencije."

Iz prakse ESLJP-a 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. Izričit stav o tome je izražen u odluci *Bjedov protiv Hrvatske.* U njoj je navedeno: „Stoga ovlast za provedbu testa razmjernosti ima sud koji vodi redovan građanski postupak."

Primjećuje se da ESLJP u kasnijim odlukama zastupa restriktivniji pristup u utvrđivanju konvencijskih povreda (povrede prava na dom i prava vlasništva). Posebno je zanimljiva tendencija ESLJP-a da se u obrazloženju 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.[774]

Kada se govori o „razmjernosti zadiranja" u ustavom zaštićena dobra ovršenika, odnosno o „pravičnoj ravnoteži" između interesa vjerovnika i dužnika treba ukazati na presudu ESLJP-a koja je zasigurno imala najsnažniji utjecaj na slovenskog i hrvatskog zakonodavca te na sudove tih dviju država, u pogledu tumačenja načela razmjernosti u duhu čl. 1. Protokola 1. EKLJP-a.

Radi se o presudi u predmetu *Vaskrsić protiv Slovenije*[775] u kojoj je ESLJP utvrdio da je Republika Slovenija povrijedila pravo podnositelja zahtjeva iz čl. 1. Prvog protokola uz EKLJP. Iz tog predmeta proizlazi da je ovršenikova kuća prodana u ovršnom postupku za 50% tržišne vrijednosti radi otplate duga, čija je glavnica iznosila 124,00 eura (uključujući kamate i troškove ovrhe od oko 500,00 eura). U navedenom slučaju 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 124,00 eura nakon što ju je bezuspješno pokušao namiriti ovrhom na pokretninama, namirena je prodajom ovršenikove kuće koja je procijenjena na iznos od 140.000,00 eura, a prodana za 70.000,00 eura na drugoj javnoj dražbi. ESLJP je prisilnu prodaju kuće smatrao miješanjem u

[774] 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.

[775] Predmet *Vaskrsić protiv Slovenije*, 31371/12, presuda od 25. travnja 2017., dostupno na: https://hudoc.echr.coe.int/#{%22fulltext%22:[%22\%22CASE%20OF%20VASKRSI%C4%86%20v.%20SLOVENIA\%22%22],%22sort%22:[%22kpdate%20Descending,respondentordereng%20Ascending%22],%22respondent%22:[%22SVN%22],%22documentcollectionid2%22:[%22GRANDCHAMBER%22,%22CHAMBER%22],%22itemid%22:[%22001-173102%22]}, (datum pristupa: 29. travnja 2025.).

pravo na mirno uživanje vlasništva zbog nesrazmjera između visine tražbine koja se namirivala i iznosa za koji je kuća prodana.[776]

Pored navedenog, ESLJP 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 je ocijenio da je miješanje u pravo podnositelja bilo utemeljeno na zakonu te da je imalo legitiman cilj: zaštiti vjerovnike i kupca kuće. 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 temeljnih prava pojedinca te da mora postojati prikladan odnos razmjernosti između mjere koja je primijenjena te cilja koji se nastoji postići. Sud mora cijeniti 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. [777] Iako važeći slovenski zakon ne predviđa redoslijed 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, ESLJP je istaknuo da je ovrha na novčanim sredstvima po računu podnositelja zahtjeva bila potencijalno prikladna i učinkovita mjera za namirenje tražbine ovrhovoditelja.[778]

Konačni zaključak ESLJP-a o povredi prava na mirno uživanje vlasništva temelji se na ocjeni da nije dokazano da je sudska prodaja podnositeljeve kuće bila nužna mjera za osiguranje učinkovite naplate. Osobito uzimajući u obzir nisku vrijednost duga koji je naplaćen sudskom prodajom podnositeljeve kuće, te činjenicu da državna tijela nisu uzela u obzir druge prikladne i manje ekstremne mjere, ESLJP je utvrdio da država nije uspostavila pravičnu

[776] Za analizu Presude v. Aras Kramar, S., *op.cit.* u bilj. 17, str. 22. *et seq.*
[777] Predmet Vaskrsić protiv Slovenije, *op. cit.* u bilj. 11, § 76-77.
[778] *Ibid*., § 83. - § 84.

ravnotežu između cilja kojemu se teži i mjere korištene u ovršnom postupku protiv podnositelja.[779]

Kad je riječ o povredi nekog od konvencijskih prava u predmetima u kojima je odlučivao ESLJP protiv Republike Hrvatske, u pravnoj doktrini se ističe da su protiv Republike Hrvatske do kraja 2023. donesene ukupno 533 presude, među kojima je u njih 430 utvrđena povreda nekog od konvencijskog prava, dok je u 7 predmeta utvrđena povreda prava na učinkovitu ovrhu.[780]

5. REZULTATI ISTRAŽIVANJA OVRHA NA NEKRETNINI U REPUBLICI HRVATSKOJ

5.1. Metodološki okvir, određenje teme istraživanja i razlozi njezina odabira

Unatoč brojnim intervencijama zakonodavca, odredbe o ovrsi na nekretnini i dalje su u središtu pozornosti građana i stručne javnosti. Iako bi ovršni postupak, pa tako i postupak ovrhe na nekretnini, trebao težiti postulatima nepristranosti, učinkovitosti, javnosti, transparentnosti, razmjernosti i poštenja, u odnosu na njega se i dalje iznose kritike da je dugotrajan, neučinkovit, ali i nepravedan i za ovrhovoditelja i za ovršenika. Pored toga, iznose se kritike da unatoč prodaji nekretnine ovršenika u ovršnom postupku tražbine vjerovnika ostaju nepodmirene i da se dugovi ovršenika samo povećavaju.

Polazeći od propisane svrhe ovršnog postupka, a to je namirenje ovrhovoditeljeve tražbine, unatoč brojnim zakonodavnim intervencijama u odredbe o ovrsi na nekretnini, ključno pitanje i dalje ostaje kako provesti ovršnik postupak na jedinoj stambenoj nekretnini ovršenika, a da se pritom ne povrijedi dostojanstvo ovršenika na koje se prema općoj odredbi čl.6. OZ-a mora paziti, te kako provesti ovršni postupak na način da ovrha za ovršenika bude što manje nepovoljna.

Brojnost intervencija zakonodavca u odredbe OZ-a 12, od Novele OZ-a 14 preko Novele OZ-a 17 pa do Novele OZ-a 20, kojima su neka postojeća rješenja sadržana u OZ-a 12 dorađena, a neka su i koncepcijski potpuno izmijenjena, osobito ona koja se odnose na zaštitu ovršenika fizičke osobe, što je ponekad rezultiralo i nedovoljnom određenošću pojedinih zakonskim

[779] *Ibid*., § 86.- § 87.
[780] Maganić, Aleksandra, Bratković Marko, Učinkovitost ovrhe u praksi Europskog suda za ljudska prava, Zbornik radova Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse, br. 21, Mostar 2024., str. 111., dostupno na: https://pf.sum.ba/wp-content/uploads/2024/07/7-clanak.pdf, (datum pristupa: 20. lipnja 2025.).

odredaba, zasigurno je utjecalo na pravnu sigurnost i rad sudova u primjeni tih propisa. Godišnja izvješća o radu sudova[781] prikazuju statističke podatke o broju primljenih i riješenih predmeta po vrstama predmeta iz kojih je teško donijeti zaključke o razlozima dugotrajnosti ovršnih postupaka na nekretnini, kao i o razlozima neučinkovitosti pojedinih instituta u ovrsi na nekretnini. Navedeno je osnovni razlog odabira ovog empirijskog istraživanja.

Čini se da brojnost Novela OZ-a, posebno u zaštiti ovršenika fizičke osobe u ovrsi na nekretnini, nije pratila ocjena funkcioniranja izvršenih promjena u uređenju ovršnog postupka na nekretnini, a prikladna analiza je izostala i nakon njihova uvođenja u ovršnopravni sustav. Ponekad su nedovoljno promišljene i nedostatno dorađene novele slijedile jedna drugu. Navedena praksa pomalo stihijskog pristupa u noveliranju odredaba o ovrsi na nekretnini nastavljena je s prijedlogom Nacrta Novele OZ-a iz 2022. godine, koji je Ministarstvo pravosuđa i uprave bilo uputilo u javno savjetovanje, a kasnije je od njega odustalo.

U tom smislu ovo empirijsko istraživanje u prvom redu služi općoj ocijeni učinkovitosti ovrhe na nekretnini i pravila o zaštiti ovršenika fizičke osobe u postupku ovrhe na nekretnini, a ponekad, gdje je to potrebno, služi i kritici postojećeg normativnog uređenja. Istraživanje bi trebalo poslužiti i kao polazno ishodište za (re)interpretaciju reformskih zahvata kako bi se izbjegle dvojbe oko njegove primjene, provjeri tvrdnje da su pravila o ovrsi na nekretnini, posebno ona kojima je ojačan položaj i zaštita ovršenika, dovela do prekomjerne dugotrajnosti i složenosti postupka, a time i učinkovitosti postupka, čime je dovedena u pitanje svrha ovršnog postupka. S obzirom na to da nije bilo posebnih istraživanja i sveobuhvatnih znanstvenih studija koje bi bile posvećene ovoj temi, cilj istraživanja je na temelju prikupljenih podataka pridonijeti raspravi o povećanju učinkovitosti ovrhe.

5.2. Cilj istraživanja, hipoteze, metodologija te način provedbe istraživanja

Opći cilj istraživanja jest analiza zakonskih rješenja i učinkovitosti postojećih zakonskih rješenja u ovrsi na nekretnini radi naplate novčanih tražbina jer se nekretnine i dalje smatraju najvećom i najsigurnijom vrijednosti koju stranke imaju. Česte izmjene i dopune OZ-a, usmjerene u pravilu na poboljšanje pravnog položaja ovršenika, trajno su narušile ravnotežu stranaka u ovršnom postupku i dovele u pitanje mogućnost namirenja ovrhovoditeljeve

[781] Podaci o radu sudova u Republici Hrvatskoj dostupni su na: https://sudovi.hr/hr/intreraktivni-prikaz, (datum pristupa: 9. travnja 2025.).

tražbine. Statistički podaci o radu sudova koji se periodično objavljuju, a odnose se na predmete ovrhe na nekretnini deficitarni su podacima o trajanju tih postupaka, efektima reformskih zahvata i njezine učinkovitosti[782], te u konačnici podacima o stopi prisilno ostvarenih tražbina ovrhovoditelja koje ovršenik nije dobrovoljno ispunio.

Istraživanje nastoji provjeriti tezu o tome da u praksi sudova koji provede prisilno ostvarenje tražbina na temelju ovršnih isprava ne postoje smisleni, dosljedni i jasni kriteriji zaštite dostojanstva ovršenika fizičke osobe u ovrsi na nekretnini koja služi za stanovanje i zadovoljenje osnovnih životnih potreba ovršenika, kao i zaštite interesa ovrhovoditelja za namirenjem tražbine.

Potvrđivanjem teze s jedne strane bi se potvrdilo da do stupanja na snagu OZ-a 12, u praksi nisu postojali jasni i ujednačeni kriteriji za odgodu ovrhe, dok bi se s druge strane potvrdilo da recentno postavljeni kriteriji za odgodu ovrhe na prijedlog ovršenika (ako je ovršna isprava javnobilježnička isprava) i postavljeni rok od trideset dana do kada najdulje traje odgoda ovrhe, nisu niti smisleni, niti se u praksi dosljedno primjenjuju te nemaju uporišta u prethodnoj praksi.

Druga hipoteza odnosi se na tvrdnju da postojeći normativni model s pravnim okvirom ojačane pravne zaštite ovršenika u ovrsi radi naplate novčane tražbine na nekretnini u kojoj ovršenik stanuje nije optimalno rješenje kojim bi se na odgovarajući način pružila zaštita ovrhovoditeljima, a u svjetlu činjenice da ovrhovoditelji u postupcima nisu samo banke i novčarske institucije, već i fizičke osobe građani. Potvrđivanjem ove hipoteze otvorilo bi se pitanje koji bi model bio optimalan za učinkovitu ovrhu te bi rad u tom slučaju ponudio adekvatna zakonska rješenja.

Istraživanje se provodilo putem dvije istraživačke metode: 1. studije slučaja i 2. provedbe polustrukturiranih intervjua odnosno ankete sa sucima/sudskim savjetnicima koji se u okviru pravosudnog sustava bave predmetima ovrhe na nekretnini.

Što se tiče studije slučaja, kako bi se dobio što potpuniji pregled podataka kao uzorak za kvalitativnu analizu učinkovitosti ovršnih postupka na nekretnini, analizirani su sudski predmeti ovrhe na nekretnini u razdoblju od 2015. do 2022. godine, koji su pravomoćno

[782] Vidjeti o tome Izvješće Ministarstva pravosuđa i uprave o provedbi Nacionalnog plana razvoja pravosudnog sustava za razdoblje od 2022. do 2027. za 2023., dostupno na: https://mpudt.gov.hr/UserDocsImages /dokumenti/Pravo%20na%20pristup%20informacijama/Strate%C5%A1ko%20planiranje/Izvje%C5%A1%C4%87e%20o%20provedbi%20Nacionalnog%20plana%20razvoja%20pravosudnog%20sustava%20za%202023.%20godinu.pdf, (datum pristupa: 15. travnja 2025.).

dovršeni na Općinskom sudu u Novom Zagrebu.[783] Većina prikupljenih podataka pribavljena je neposrednim uvidom u sudske predmete, s obzirom na to da u sustav e-Spis[784] nisu bili uneseni svi potrebni podatci. Određeni broj ovih predmeta odnosi se na postupke pokrenute kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Općinskog suda u Sesvetama te Općinskog suda u Sv. Ivanu Zelini koji su potom preneseni na novoosnovani Općinski sud u Novom Zagrebu, a pred kojim sudom su ti postupci pravomoćno okončani.

Prilikom provođenja istraživanja korišten je upitnik koji je sadržavao istraživačka pitanja,[785] pri čemu je analizirano ukupno 77 ovršnih predmeta, upisničke oznake Ovr, s oznakom vrste spora u upisniku ovrha na nekretnini, koji su pravomoćno[786] okončani pred Općinskim sudom u Novom Zagrebu, neovisno o tome pred kojim su sudom ti postupci pokrenuti.[787] S obzirom na to da je Općinski sud u Novom Zagrebu osnovan trajnim premještajem sudaca s drugih općinskih sudova pri čemu je došlo do prijenosa predmeta za koji su bili zaduženi premješteni suci, u populaciji uzoraka zastupljeni su i ovršni predmeti u kojima je ranije mjesno nadležan

[783] Općinski sud u Novom Zagrebu osnovan je Zakonom o područjima i sjedištima sudova, *Narodne novine*, br. 128/2014., a započeo je s radom 1. travnja 2015. Prema odredbi čl. 2. toč. XII citiranog zakona Općinskog suda u Novom Zagrebu nadležan je za područje općina: Bistra, Brdovec, Dubravica, Jakovlje, Klinča Sela, Krašić, Luka, Marija Gorica, Pisarovina, Pušća, Stupnik i Žumberak, gradova: Jastrebarsko, Samobor, Sveta Nedelja i Zaprešić te gradskih četvrti Grada Zagreba: Brezovica, Novi Zagreb – zapad i Novi Zagreb – istok.

[784] Sustav eSpis možemo definirati kao informatički sustav za bilježenje i praćenje podataka vezanih za sudske predmete. Tako i Ljubanović, Boris, Bosiljka Britvić, Vetma, Sustav eSpis u funkciji efikasnog djelovanja upravnih i sudskih tijela, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 41, br. 1, 313-328 (2020), str. 323., dostupno na: https://hrcak.srce.hr/file/346080, (datum pristupa: 12. travnja 2025.).

[785] U sklopu provedbe studije slučajeva postavljena su slijedeća istraživačka pitanja:

1. Je li ovrhovoditelj koji podnosi prijedlog za ovrhu na nekretnini ovršenika u pravilu i založni vjerovnik?
2. Predstavlja li ovršenikova nekretnina koja je predmet ovrhe u pravilu stan i kuću?
3. Dolazi li do primjene kriterij posebnih uvjeta za određivanje ovrhe (vrijednosni kriterij) kod određivanja ovrhe na nekretnini ?
4. Provodi li se ovrha na nekretnini u pravilu radi namirenja novčanih tražbina viših od 10.000,00 eura?
5. Podnosi li ovršenik uz žalbu protiv rješenja o ovrsi i prijedlog za odgodu ovrhe?
6. Prodaje li se nekretnina koja je predmet ovrhe u pravilu na drugoj dražbi?
7. Koriste li se ovrhovoditelji koji sudjeluju na dražbi kao ponuditelji institutom iz čl. 107. OZ-a o oslobođenju od polaganja kupovnine?
8. Je li ovrhovoditeljeva tražbina po okončanju postupka namirena u cijelosti?
9. Napuštaju li ovršenici prodanu nekretninu dobrovoljno?
10. Dolazi li u ovršnim postupcima u ovrsi na nekretnini u pravilu do prijenosa tražbine (cesija) na novog vjerovnika?
11. Koliko je iznosilo vrijeme trajanja ovršnog postupka koji se vodio pred prvostupanjskim sudom?

[786] U uzorak promatranih predmeta uključeni su ovršni predmeti u kojima je doneseno rješenje o namirenju kao i predmeti u kojima je doneseno rješenje o obustavi postupka bez donošenja rješenja o namirenju.

[787] U novoosnovani Općinski sud u Novom Zagrebu trajnim premještajem premješteni su suci s Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Općinskog suda u Sesvetama i Općinskog suda u Sv. Ivanu Zelini, koji su kod stupanja na dužnost u novoosnovani sud prenijeli, između ostalih, i ovršne predmete koji se odnose na ovrhu na nekretnini, za koje su da tada bili zaduženi, zbog čega su u populaciji promatranih predmeta zastupljeni i predmeti radnije upisničke godine od 2015. godine, a kod preuzimanja u novoosnovani sud tim predmetima dodijeljen je novi poslovni broj u 2015. godini.

sud na čijem se području nekretnina nalazi odlučivao o prijedlogu za ovrhu, a novoosnovani sud je nastavio s provedbom ovrhe na nekretnini.

U analizi prikupljenih uzoraka korišten je upitnik[788] u kojem su, između ostalog bilježeni predmeti po poslovnoj oznaci, datumu početka i datumu dovršetka postupka, inicijalna vrijednosti spora, vrsta ovršne isprave na temelju koje je predložena ovrha. Nadalje, bilježen je podatak o tome što čini predmet ovrhe, je li ovrhovoditelj ujedno i založni vjerovnik na nekretnini na kojoj predlaže provedbu ovrhe, je li više predmeta ovrhovoditelja bilo spojeno u jedinstveni postupak, način utvrđenja vrijednosti nekretnine, bilježene su aktivnosti ovršenika i njegovo korištenje pravnim sredstvima u ovrsi, broj održanih dražbi u postupku prodaje nekretnine, je li po okončanju postupka ovrhovoditelj namirio svoju tražbinu te je li ovršenik dobrovoljno napustio nekretninu koja je prodana u ovršnom postupku. Zaključno, analizirani su dobiveni podaci o duljini trajanja postupka, prosječnoj vrijednosti tražbina radi čijeg namirenja se vodio ovršni postupak i postotak uspješnosti namirenja tražbine. Podaci iz pravomoćno okončanih predmeta[789] bilježeni su u upitnik prema istraživačkim pitanjima koja su kronološki pratila zakonom propisan redoslijed u provedbi ovršenih radnji u ovrsi na nekretnini, kao i sve njegove stadije od podnošenja prijedloga za ovrhu do dovršetka ovršnog postupka. Nakon što je izvršen uvid i provedena analiza ovršnih predmeta svaki od pojedinačno izdvojenih predmeta vraćen je u ovršnu pisarnicu Općinskog suda U novom Zagrebu radi poduzimanja radnji vezanih uz arhiviranje predmeta.

Drugi dio istraživanja proveden je polustrukturiranim intervjuom odnosno anketom sa stručnjacima koji se u svakodnevnom radu bave predmetima ovrhe na nekretnini (suci, viši sudski savjetnici, sudski savjetnici). Istraživanje je provedeno na Općinskom građanskom sudu u Zagrebu i Općinskom sudu u Novom Zagrebu. Prilikom provedbe istraživanja korišten je osmišljeni upitnik[790] koji se sastoji od dva dijela: 1. opća pitanja koja se odnose na sve ispitanike te 2. posebna pitanja koja se odnose na područje ovrhe na nekretnini koje je predmet polustrukturiranog intervjua. U upitniku su uz zatvorena pitanja koja zahtijevaju konkretan odgovor postavljena i neka otvorena pitanja u svezi područja koje se ispituje, a

[788] Pitanja sadržana u cjelovitom upitniku koji je korišten u analizi ovršnih predmeta v. *supra* u bilj. 785, str. 249.

[789] Pri tome, valja istaknuti kako su u uzorak predmeta istraživanja ulazili isključivo ovršni predmeti ovrhe na nekretnini koji su pravomoćno okončani provedbom posljednje radnje u ovrsi donošenjem rješenja o namirenju ili rješenjem o obustavi ovrhe koje je uslijedilo nakon što nekretnina nije bila prodana niti na drugoj dražbi. Dodatno, valja istaknuti da su u uzorak promatranih predmeta uzeti i predmeti u kojima nekretnina nije bila prodana, a ovrhovoditelj je predložio sudu da se u njegovu korist zasnuje založno pravo radi osiguranja tražbine radi čije je naplate vođena ovrha.

[790] Cjeloviti upitnik prilog je ovom radu (prilog II.).

koja sugovorniku dopuštaju iznošenje vlastitih zaključaka i stajališta. Cilj intervjua odnosno ankete je bio dobiti dublji uvid u izazove s kojima se susreću ispitanici (suci i sudski savjetnici) u radu na predmetima ovrhe na nekretnini, kao i njihove stavove vezano uz aktualni normativni okvir postojećeg uređenja ovrhe na nekretnini. Prikupljeni podaci obrađeni su na način da su iz dobivenih odgovora sintetizirani najvažniji zaključci praktičara u sudstvu.

Na temelju prikupljenih podataka nije bilo moguće evaluirati učinke Novela OZ-a 17 i 19 iz razloga jer su postupci u izdvojenim predmetima započeli u vrijeme važenja ranijeg zakona, po čijim pravilima su i dovršeni, dok uzorak nije sadržavao predmete koji su bili započeti za vrijeme važenja Novela OZ-a 17 i 19, a da su pri tome i pravomoćno okončani, već se ti postupci i dalje vode.

Dodatno ograničenje iz prikupljenih podataka uvjetovano je određenošću same studije istraživanja. Naime, nije dobiven odgovor na pitanje koliko od ukupnog trajanja postupka otpada vremena na pojedini stadij postupka (stadij određivanja ovrhe, stadij provedbe ovrhe) i u kojoj mjeri (ne)aktivnost suda pridonosi duljini trajanja postupka. Odgovor na to pitanje bilo bi moguće dati jedino kada bi se za svaki pojedini predmet izvršio neposredni uvid u eSpis i utvrdio stvari razmak između poduzimanja radnji i razlog zbog čega u ovršnom predmetu nema aktivnosti. Povezivanje dobivenih podataka s mogućim uzrocima dugotrajnosti ovrhe na nekretnini i njezine efikasnosti ograničenog je dometa, s jedne strane zbog utjecaja drugih čimbenika (primjerice vodi li ovršni postupak sudac ili sudski savjetnik i njihova kvaliteta u radu, je li došlo do promjene rješavatelja zaduženog za predmet, je li ovršenik bio zastupan po punomoćniku odvjetniku ili se sam zastupao), dok se s druge strane može govoriti o posrednom utjecaju drugih čimbenika (primjerice duljini trajanja žalbenog postupka pred drugostupanjskim sudom), kao i duljini trajanja postupka pred drugim tijelom, Agencijom, kojoj je povjerena provedba pojedinih radnji u postupku, pa sve do utjecaja različitih odluka drugostupanjskih žalbenih sudova o istom pravnom pitanju. Utjecaj tih čimbenika nije mogao biti ocijenjen jer ti podatci nisu prikupljeni budući da bi odgovor na ta pitanja zahtijevao opsežno istraživanje na nacionalnoj razini koje bi u odnosu na promatrane varijable uključivalo sudske predmete koji su dovršeni prema svakoj od važećih Novela OZ-a kroz sve stadije prvostupanjskog postupka, uključujući i postupak odlučivanja pred drugostupanjskim sudom. U tome smislu ne radi se o nedostatku provedenog istraživanja, već o izvornoj namjeni provedene analize prikupljenih podataka, kao i ograničenjima dostupnih podataka u sudskim predmetima. Dodatno ograničenje provedene ankete/intervjua ogleda se u

okolnosti da su ispitanici suci i sudski savjetnici s područja Grada Zagreba u kojem djeluju dva općinska suda te da nije proveden nacionalni uzorak. Međutim, kako je istraživanje provedeno, pored Općinskog suda u Novom Zagrebu i na najvećem prvostupanjskom sudu na nacionalnoj razini, Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, procijenjeno je da će se analizom istraživačkih pitanja moći dati konstruktivan zaključak.

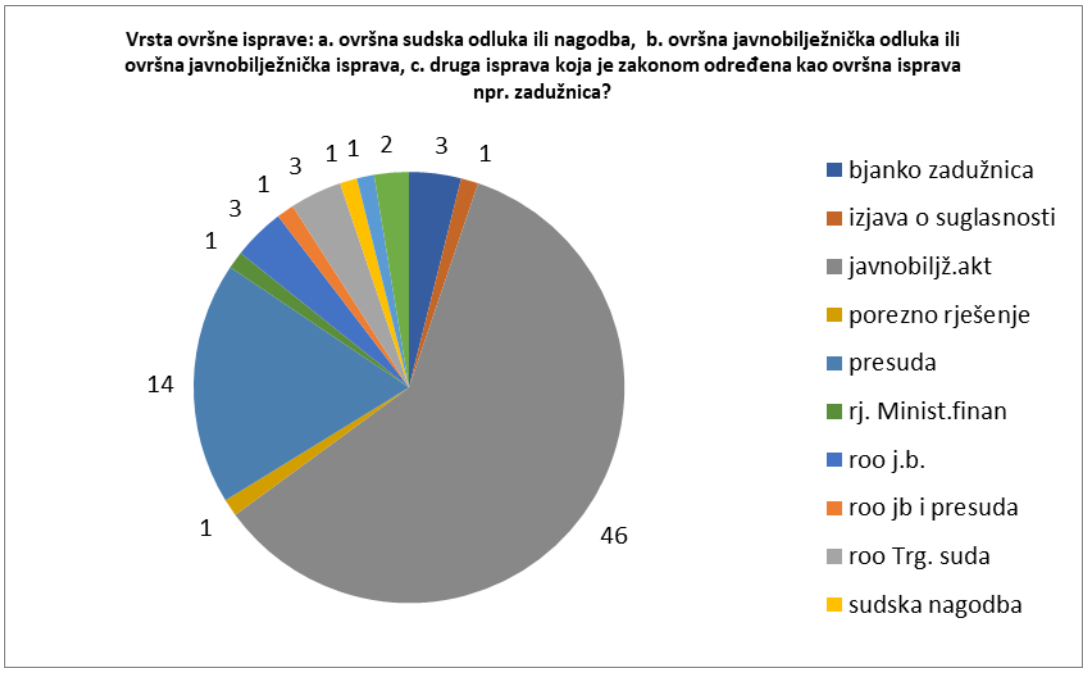
5.3. Rezultati istraživanja

U nastavku će biti prikazani rezultati istraživanja. U prvom dijelu bit će izloženi rezultati dobiveni analizom uzorka sudskih predmeta ovrhe na nekretnini koji su pravomoćno okončani u promatranom razdoblju. Predmeti koji su bili uključeni u promatrani uzorak analizirani su uz pomoć upitnika prema unaprijed zadanim pitanjima (ukupno 15 varijabli) u cilju opće ocijene učinkovitosti ovrhe na nekretnini, položaja ovršenika i njegove zaštite u ovršnom postupku kao i radi provjere postavljenih teza.

U drugom dijelu su prezentirani rezultati ankete/intervjua sa sucima i sudskim savjetnicima Općinskog građanskog suda u Zagrebu i Općinskog suda u Novom Zagrebu koji se u svome radu bave tim predmetima radi ocjene aktualnog normativnog uređenja ovrhe na nekretnini, detekcije problema s kojima se u praksi susreću i prijedloga *de lege ferenda*.

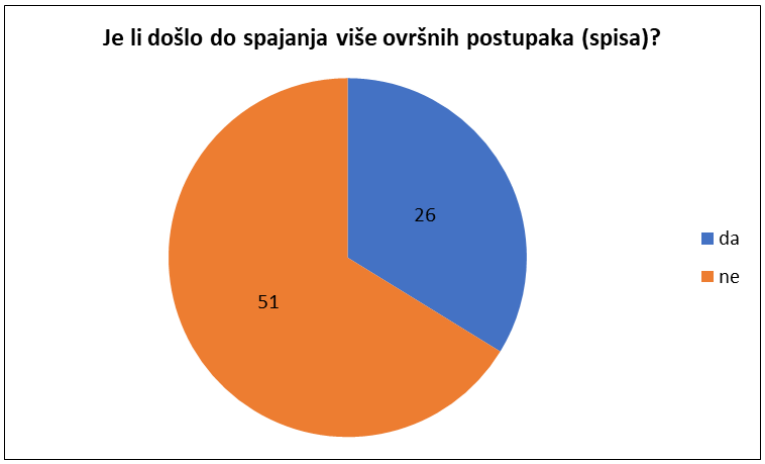
5.3.1. Ovršnopravna analiza sudskih predmeta ovrhe na nekretnini

Graf 1 Prikaz vrsta ovršne isprave na temelju koje je određena ovrha



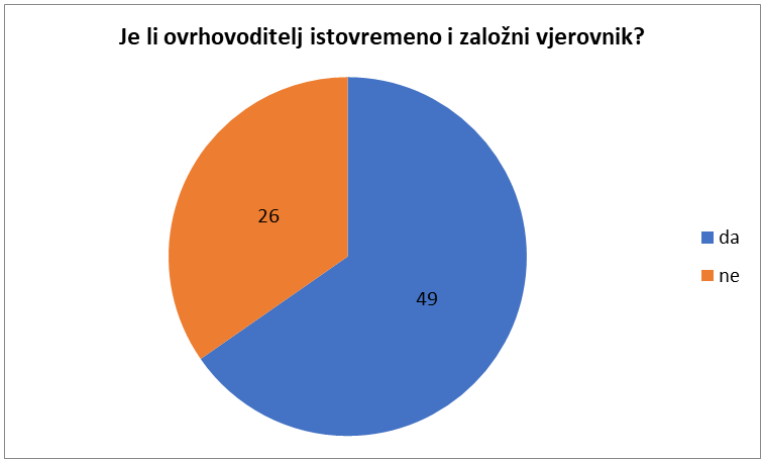
Graf 1 prikazuje vrste ovršnih isprava na temelju kojih je ovrha određena. Prikupljenim podacima na uzroku od 77 predmeta može se uočiti da je u 46 predmeta ovršna isprava na temelju koje je pokrenuta i određena ovrha bio javnobilježnički akt, da je u 14 predmeta to bila presuda. U po 3 predmeta ovršnu ispravu predstavljala je bjanko zadužnica, pravomoćno rješenje o ovrsi doneseno kod nadležnog trgovačkog suda i pravomoćno rješenje o ovrsi javnog bilježnika. U ostalim pojedinačnim slučajevima ovršnu ispravu predstavljale su izjava o suglasnosti, rješenje Ministarstva financija, vjerodostojna isprava, sudska nagodba i zadužnica. Izraženo u postotku može se uočiti da je ovrha na temelju javnobilježničkog akta pokrenuta i određena u 59,74% predmeta, a na temelju presude u 18,18% predmeta. Dobiveni rezultati potvrđuju da se u najvećem broju slučajeva ovrha radi naplate novčane tražbine na nekretnini pokreće i određuje na temelju javnobilježničkog akta, a tek potom slijede ovršne sudske odluke.

Graf 2 Pristupanje ovrsi u već pokrenuti ovršni postupak i spajanje ovršnih postupaka



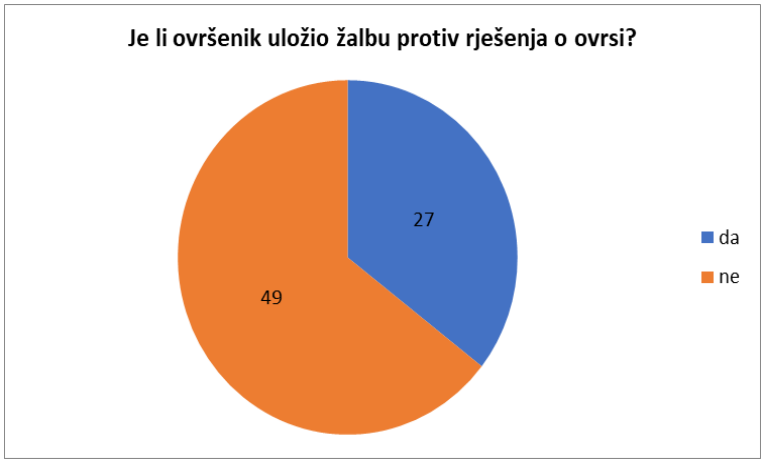
Graf 2 prikazuje broj predmeta u kojima je došlo do pristupanja u već pokrenuti ovršni postupak. Od ukupnog broja promatranih predmeta, u 51 predmetu uočeno je da je ovrhovoditelj za čiju je tražbinu kasnije određena ovrha na istoj nekretnini stupio u već pokrenuti ovršni postupak, dok je u 26 predmeta proveden ovršni postupak radi namirenja jednog ovrhovoditelja. Izraženo u postotku može se uočiti da je u 66,23% predmeta došlo do spajanja ovršnih predmeta radi vođenja jedinstvenog postupka ovrhe na nekretnini, dok je u 33,76% predmeta vođena ovrha na nekretnini radi namirenja jednog ovrhovoditelja. Dobiveni rezultati pokazuju da ovršenici, u pravilu, imaju nepodmirena dugovanja, prema više od jednog ovrhovoditelja.

Graf 3 Ovrhovoditelj koji je (nije) ujedno i založni vjerovnik



Kad je u pitanju pokretanje postupka od strane ovrhovoditelja, koji je istovremeno i založni vjerovnik, utvrđeno je da je u 49 predmeta ovrhovoditelj istovremeno i založni vjerovnik na nekretnini na kojoj se predlaže provedba ovrhe, dok u 26 predmeta ovrhovoditelj nije istovremeno i založni vjerovnik. Podaci o postotku pokazuju da je u 63,63% predmeta ovrhovoditelj istovremeno i založni vjerovnik, dok u 33,76% predmeta ovrhovoditelj koji je pokrenuo ovrhu nije istovremeno i založni vjerovnik. Prikupljeni podaci otkrivaju da ovrhovoditelji koji pokreću ovrhu u pravilu imaju status založnog vjerovnika na nekretnini koja je predmet ovrhe.

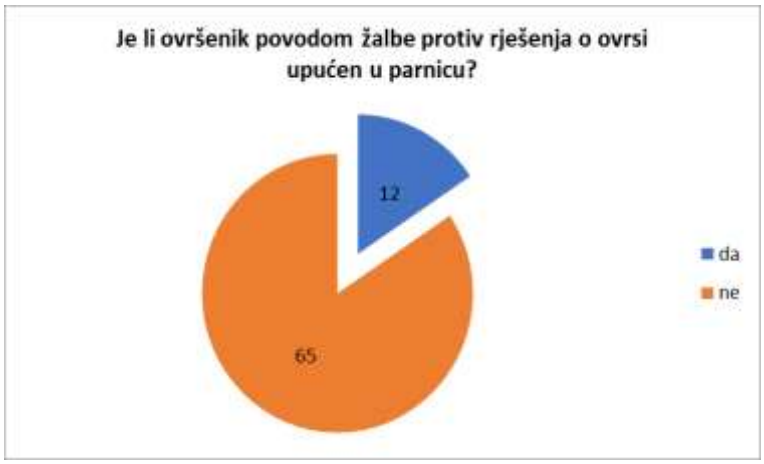
Graf 4 Ovršenikova žalba protiv rješenja o ovrsi



U postupcima ovrhe na nekretnini od ukupnog broja promatranih predmeta u 27 predmeta ovršenik je uložio žalbu protiv rješenja o ovrsi, dok u 49 predmeta ovršenik to pravo nije koristio. Podaci o postotcima pokazuju da je u 35,52% predmeta ovršenik uložio žalbu protiv rješenja o ovrsi, dok u 64,47% predmeta ovršnik nije koristio pravni lijek, žalbu protiv rješenja o ovrsi. Dobiveni podaci ukazuju da ovršenici u odnosu prema ukupnom broju

pravomoćno okončanih postupaka ovrhe na nekretnini u većini slučajeva nisu koristiti pravno sredstvo žalbe protiv rješenja o ovrsi.

Graf 5 Upućivanje ovršenika u parnicu povodom žalbe protiv rješenja o ovrsi



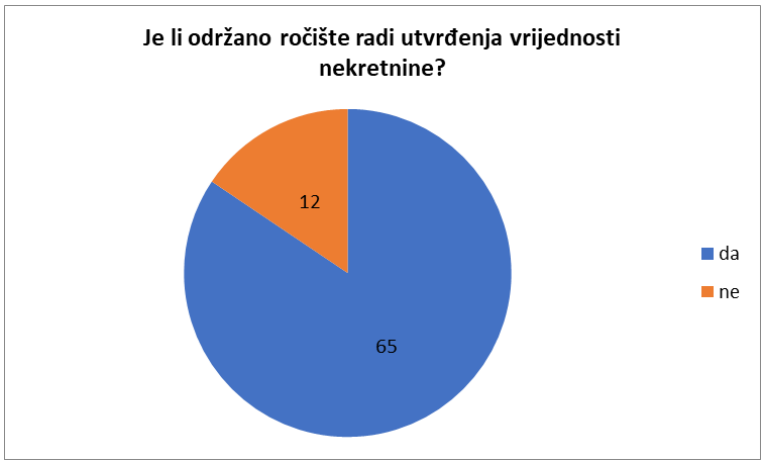
Kad je u pitanju pokretanje parnice u povodu žalbe protiv rješenja o ovrsi od ukupnog broja promatranih predmeta u 65 predmeta ovršenik nije bio upućen na pokretanje parnice, dok je u 12 predmeta ovršenik povodom žalbe protiv rješenja o ovrsi upućen na pokretanje parnice. Izraženo u postotku može se uočiti da u 84,41% predmeta ovršenik nije upućen na parnicu, dok je u 15,58% predmeta ovršenik upućen na pokretanje parnice. Iz prikazanih rezultata može se zaključiti da u većini promatranih slučajeva ovršenici u žalbi protiv rješenja o ovrsi nisu isticali tzv. parnične žalbene razloge.

Graf 6 Provedba vještačenja radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine

Kada se promatra učestalost provođenja vještačenja u vezi s utvrđenjem vrijednosti nekretnine, od ukupnog broja promatranih predmeta u 52 predmeta provedeno je vještačenje radi utvrđenja vrijednosti nekretnine, dok u 25 predmeta vještačenje nije provedeno. Izraženo

u postotku može se uočiti da je u 67,53% predmeta provedeno vještačenje radi utvrđenja vrijednosti nekretnine, dok u 32,46% predmeta nije bilo provedeno vještačenje radi utvrđenja vrijednosti nekretnine. U skladu s navedenim podacima vidljivo je kako je u većini slučajeva provedeno vještačenje radi utvrđenja tržišne vrijednosti nekretnine.

Graf 7 Održavanje ročišta radi utvrđenja vrijednosti nekretnine

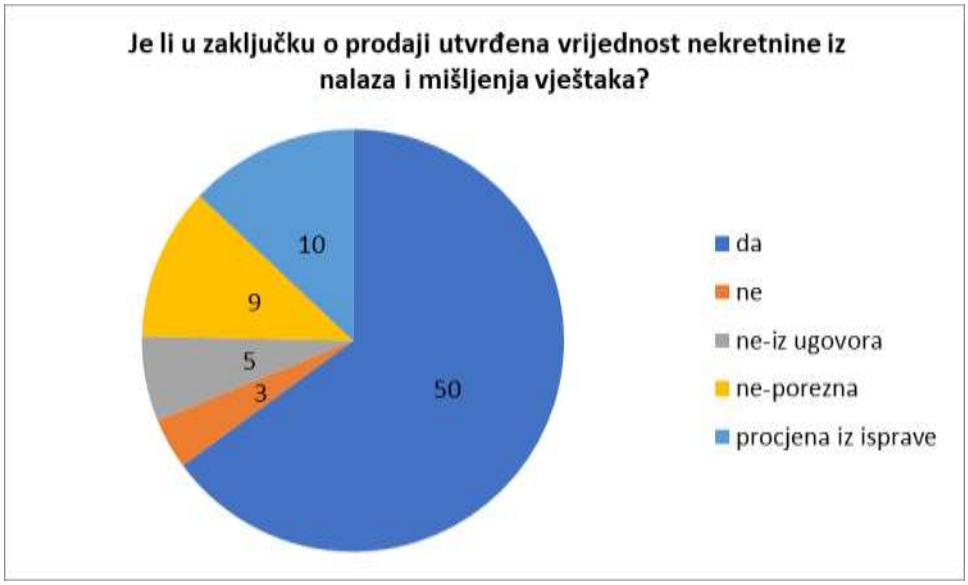


Kad je riječ o održavanju ročišta radi utvrđenja vrijednosti nekretnine od ukupnog broja promatranih predmeta u 65 predmeta održano je ročište radi utvrđenja vrijednosti nekretnine, dok u 12 predmeta nije određeno ročište u vezi s utvrđenjem vrijednosti nekretnine. Podatci o postocima pokazuju da je u 84,41% predmeta održano ročište radi utvrđenja vrijednosti nekretnine, dok u 15,58% predmeta nije održano ročište radi utvrđenja vrijednosti nekretnine. Podaci ukazuju kako je u najvećem broju slučajeva bilo održano ročište radi utvrđenja vrijednosti nekretnine.

Graf 8 Pristupanje ovršenika na ročište radi utvrđenja vrijednosti nekretnine i izjašnjavanje o vrijednosti nekretnine

Kad je u pitanju aktivnost ovršenika u postupku i njegovo sudjelovanje na ročištu radi utvrđenja vrijednosti nekretnine od ukupnog broja promatranih predmeta u 33 predmeta ovršenik je pristupio na ročište radi utvrđenja vrijednosti nekretnine i izjasnio se o vrijednosti nekretnine, dok u 44 predmeta ovršenik nije pristupio na ročište radi utvrđenja vrijednosti nekretnine niti se izjasnio o vrijednosti nekretnine. Podaci o postotcima pokazuju da je u 42,85% predmeta ovršenik pristupio na ročište radi utvrđenja vrijednosti nekretnine i izjasnio se o vrijednosti nekretnine, dok u 57,14% predmeta ovršenik nije pristupio na ročište radi utvrđenja vrijednosti nekretnine niti se izjasnio o vrijednosti nekretnine. Izloženi podaci mogu se obrazložiti argumentacijom da nakon što ovršenici zaprime nalaz i mišljenje sudskog vještaka u kojem je sadržana procjena vrijednosti nekretnine, u pravilu slože s procjenom vrijednosti nekretnine.

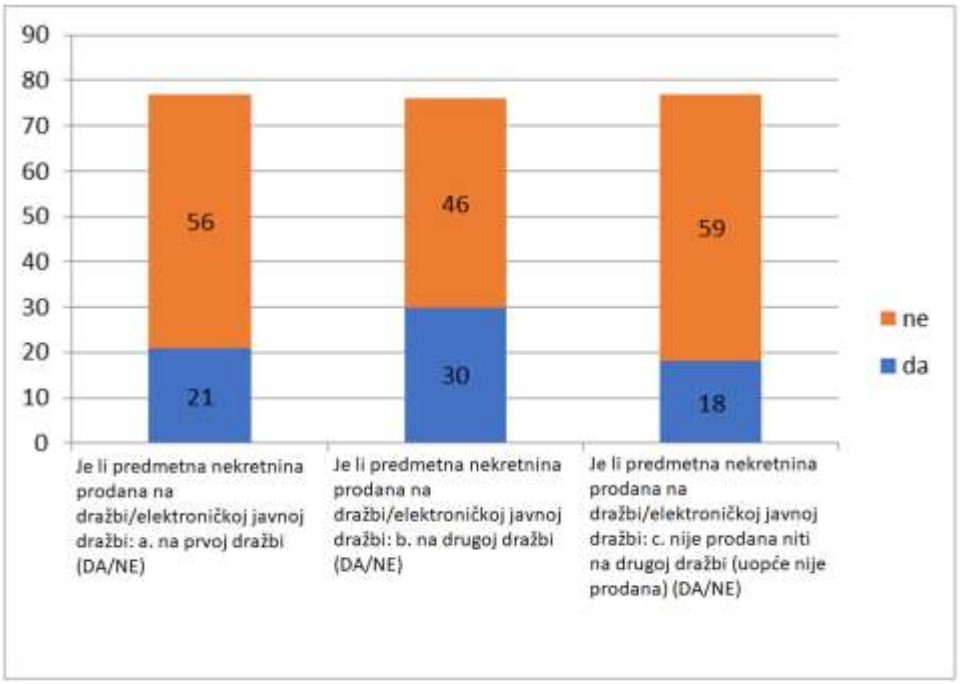
Graf 9 Način utvrđivanja vrijednosti nekretnine



Kad je riječ o načinu utvrđivanja vrijednosti nekretnine dobiveni podaci ukazuju da je od ukupnog broja promatranih predmeta u 50 predmeta vrijednost nekretnine utvrđena na temelju nalaza i mišljenja vještaka, u 3 predmeta vrijednost nije utvrđena na temelju nalaza i mišljenja, u 10 predmeta sud je vrijednost nekretnine utvrdio na temelju ovršne isprave na temelju koje je određena ovrha, u 9 predmeta ta je vrijednost utvrđena prema podacima dobivenima od porezne uprave, dok je u 5 predmeta vrijednost nekretnine utvrđena iz priloženog ugovora. Podaci o postotcima pokazuju da je u 64,93% u vrijednost nekretnine u zaključku o prodaji utvrđena na temelju nalaza i mišljenja vještaka, u 12,98% predmeta ta je vrijednost utvrđena iz sadržaja priložene ovršne isprave, a u 11,68% predmeta vrijednost nekretnine utvrđena prema podacima dobivenih od nadležne porezne uprave. Dobiveni

rezultati potvrđuju da se u većini slučajeva vrijednosti nekretnine u zaključku o prodaji utvrđuju na temelju procjene sudskog vještaka sadržane u nalazu i mišljenju.

Graf 10 Uspješnost prodaje nekretnine na dražbi / elektroničkoj javnoj dražbi



Graf 10 prikazuje postotak uspješnosti prodaje nekretnine na pojedinoj dražbenom ročištu/elektroničkoj javnoj dražbi, a prema dobivenim podacima, od ukupnog broja promatranih predmeta u 56 predmeta nekretnina nije prodana na prvoj dražbi/elektroničkoj javnoj dražbi, dok je u 21 predmetu nekretnina bila prodana na prvoj dražbi/elektroničkoj javnoj dražbi. Podatci o postotcima pokazuju da u 72,72% predmeta nekretnina nije prodana na prvoj dražbi/elektroničkoj javnoj dražbi, dok je u 27,27% predmeta došlo do prodaje nekretnine na prvoj dražbi/elektroničkoj javnoj dražbi. U odnosu na postavljeno pitanje je li nekretnina prodana na drugoj dražbi/elektroničkoj javnoj dražbi u 46 predmeta nekretnina nije prodana na drugoj dražbi /elektroničkoj javnoj dražbi, dok je u 30 predmeta nekretnina prodana na drugoj dražbi/elektroničkoj javnoj dražbi. Podatci o postotcima pokazuju da u 59,74% predmeta nekretnina nije prodana na drugoj dražbi/elektroničkoj javnoj dražbi, dok je u 38,96% predmeta nekretnina prodana na drugoj dražbi/elektroničkoj javnoj dražbi. U odnosu na postavljeno pitanje je li nekretnina uopće prodana na dražbi od ukupnog broja promatranih predmeta u 59 predmeta nekretnina je bila prodana na dražbi, dok u 18 predmeta nije prodana niti nakon provedene druge dražbe. Dobiveni rezultati potvrđuju da do prodaje nekretnine u pravilu dolazi na drugom dražbenom ročištu/elektroničkoj javnoj dražbi kad je cijena po kojoj se nekretnina prodaje znatno niža od početne vrijednosti nekretnine

Graf 11 Dobrovoljnost predaje nekretnine u posjed kupcu nakon prodaje

Kad je u pitanju dobrovoljna predaja nekretnine u posjed kupcu nakon prodaje nekretnine od ukupnog broja promatranih predmeta u njih 35 ovršenik je dobrovoljno predao nekretninu u posjed kupcu nakon prodaje, dok u 42 predmeta ovršenik nije dobrovoljno predao nekretninu u posjed kupcu. Podaci o postotcima pokazuju da je u 45,45% slučajeva ovršenik dobrovoljno predao nekretninu u posjed kupcu nakon prodaje, dok u 54,54% predmeta ovršnik nije dobrovoljno predao nekretninu u posjed kupcu nakon prodaje. Rezultati istraživanja potvrđuju da u većini slučajeva ovršenici ne predaju dobrovoljno nekretninu kupcu.

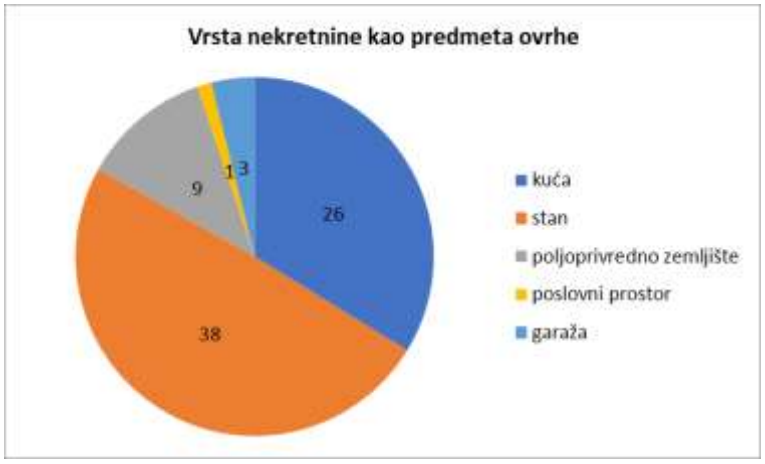
Graf 12 Uspješnost namirenja ovrhovoditelja

Rezultati prikazani u Grafu 12 pokazuju kako se u ovršnom postupku ovrhovoditeljeve tražbine namiruju tek djelomično. Kada je u pitanju namirenje ovrhovoditeljeve tražbine, od ukupnog broja promatranih predmeta u 36 predmeta ovrhovoditeljeva tražbina je namirena djelomično, dok u 41 predmeta ovrhovoditeljeva tražbina nije bila niti djelomično namirena. Podatci o postotcima pokazuju da je u 46,75% predmeta ovrhovoditeljeva tražbina namirena djelomično, dok u 53,24% predmeta ovrhovoditelj nije namirio tražbinu niti djelomično.

Graf 13 Prijeboj tražbine ovrhovoditelja s iznosom kupovnine

Kad je riječ o prijeboju tražbine ovrhovoditelja s iznosom polučene kupovnine od ukupnog broja promatranih predmeta u 18 predmeta došlo je do prijeboja ovrhovoditeljeve tražbine s iznosom kupovnine, dok u 59 predmeta nije došlo do prijeboja ovrhovoditeljeve tražbine s iznosom kupovnine. Podaci o postotcima pokazuju da u 76,62% predmeta nije izvršen prijeboj ovrhovoditeljeve tražbine s iznosom kupovnine, dok je u 23,37% predmeta došlo do prijeboja tražbine ovrhovoditelja s iznosom kupovnine. Izloženi podaci mogu se obrazložiti argumentacijom da ovrhovoditelji u većini slučajeva nisu skloni sudjelovati na dražbi kao kupci nekretnine ovršenika, već da im je primarni cilj namirenje njihove tražbine.

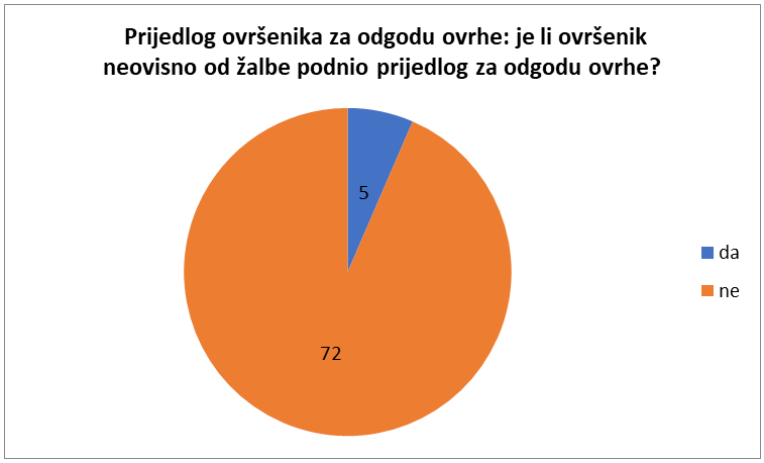
Graf 14 Vrsta nekretnine kao predmet ovrhe



U odnosu na predmet ovrhe na kojem je određena ovrha, dobiveni podaci ukazuju da je u 38 predmeta, predmet ovrhe bio stan ovršenika, u 26 predmeta radilo se o kući, u 9 predmeta radilo se o poljoprivrednom zemljištu, u 3 predmeta predmet ovrhe bila je garaža, a u 1 predmetu predmet ovrhe bio je poslovni prostor. Podatci o postocima pokazuju da je predmet ovrhe u 49,35% predmeta stan, u 33,76% predmeta je to bila kuća, u 11,68% predmeta je bilo

poljoprivredno zemljište, u 3,89% predmeta je bila garaža, a u 1,29% predmeta predmet ovrhe je bio poslovni prostor. Istraživanje pokazuje da je u većini slučajeva predmet ovrhe bila stambena nekretnina ovršenika.

Graf 15 Korištenje instituta odgode ovrhe neovisno od instituta žalbe protiv rješenja o ovrsi



U odnosu na podnošenje prijedloga za odgodu ovrhe od stane ovršenika, neovisno od podnošenja žalbe, u 72 predmeta ovršenik je podnio prijedlog za odgodu zajedno sa žalbom, dok je u svega 5 predmeta ovršenik prijedlog za odgodu ovrhe podnio neovisno od žalbe. Izraženo u postotcima utvrđeno je da je ovršenik u 6,49% slučajeva podnio prijedlog za odgodu ovrhe neovisno od žalbe, dok je u 93,50% predmeta ovršenik zajedno sa žalbom protiv rješenja o ovrsi podnio i prijedlog za odgodu ovrhe. Izloženi podaci govore u prilog tvrdnji da su ovršenici u ranijoj fazi ovršnog postupka, kod donošenja rješenja o ovrsi skloni radi zaštite svojih prava i interesa koristi institut odgode ovrhe u kombinaciji s podnošenjem žalbe protiv rješenja o ovrsi.

Provedenim empirijskim istraživanjem u ukupnom uzorku dobiveni su podaci prema kojima je prosječna vrijednost tražbine radi čije naplate je pokrenuta ovrha na nekretnini iznosila 66.918,47 eura, a prosječno trajanje postupka iznosilo je šest godina, dva mjeseca i devet dana ili ukupno 2261 dan.

5.3.2. Zaključak

Provedenim empirijskim istraživanjem htjelo se provjeriti koji su uzroci dugotrajnosti ovršnih postupaka na nekretnini i jesu li pravila o ovrsi na nekretnini, osobito ona o zaštiti ovršenika utjecala na dugotrajnost i učinkovitost postupaka u cjelini. Analizom prikupljenih podatka o ovršnim postupcima na nekretnini na uzorku od 77 ovršna predmeta koji su pravomoćno okončani pred Općinskim sudom u Novom Zagrebu u razdoblju od 2015. do 2022. godine, dobiveni su podaci o prosječnoj vrijednosti tražbina radi čije naplate je pokrenut ovršni postupak, vrsti ovršne isprave na temelju koje je predložena ovrha, vrsti nekretnine kao predmeta ovrhe, podaci o tome je li ovrhovoditelj istovremeno i založni vjerovnik na nekretnini na kojoj je predložena provedba ovrhe, je li na istoj nekretnini istodobno vođeno više ovršnih postupka, načinu utvrđenja vrijednosti nekretnine, podaci o radnjama ovršenika i njegovo korištenje pravnim sredstvima u ovrsi, broju održanih dražbi, je li po okončanju postupka ovrhovoditelj namirio svoju tražbinu, je li ovrhovoditelj u cijelosti ili djelomično namirio svoju tražbinu, te je li ovršenik dobrovoljno napustio nekretninu koja je prodana u ovršnom postupku. Iz prikupljenih podataka dobiven je stvarni podatak o prosječnoj duljini trajanja ovršnog postupka u ovrsi na nekretnini, kao i podatak o prosječnoj vrijednosti tražbine radi čije naplate je pokrenut ovršni postupak na nekretnini.

Kad je riječ o vrsti ovršne isprave na temelju koje je predloženo određivanje ovrhe na nekretnini uočeno je da je u 46 predmeta ovršnu ispravu predstavljao javnobilježnički akt, dok je u 14 predmeta temelj za određivanje ovrhe bila pravomoćna i ovršna sudska odluka, i to presuda. Izraženo u postotku može se uočiti da je ovrha na temelju javnobilježničkog akta pokrenuta u 59,74% slučajeva, a na temelju presude u 18,18% slučajeva. Uočeno je da je ovrhovoditelj istovremeno i založni vjerovnik u 49 predmeta odnosno u 63,63% predmeta, dok u 26 predmeta odnosno 33,76% predmeta ovrhovoditelj koji je pokrenuo postupak nije istovremeno i založni vjerovnik.

Jedno od pravnih sredstva koje stoje ovršeniku na raspolaganju radi zaštite njegovih prava u ovrsi na nekretnini je žalba protiv rješenja o ovrsi te je od ukupnog broja promatranih predmeta u 27 slučajeva ovršenik uložio žalbu protiv rješenja o ovrsi, dok u 49 slučajeva to pravo ovršenik nije koristio. Dakle, dobiveni podaci pokazuju da je u 35,52% slučajeva ovršenik uložio žalbu protiv rješenja o ovrsi, dok u 64,47% slučajeva ovršenik to pravo nije koristio. Kad je u pitanju podnošenje prijedloga ovršenika za odgodu ovrhe neovisno od žalbe

prikupljeni podatci pokazuju da u 6,49% slučajeva ovršenik nije podnio prijedlog za odgodu ovrhe neovisno od žalbe, dok je u 93,50% slučajeva ovršenik podnio prijedlog za odgodu ovrhe istovremeno sa žalbom.

S ciljem provjere na koji se način utvrđuje vrijednosti ovršenikove nekretnine utvrđeno je da je u 52 predmeta provedeno vještačenje u vezi s vrijednošću nekretnine, dok u 25 predmeta vještačenje u svezu s vrijednošću nekretnine nije provedeno. Prema utvrđenim podacima o postotku može se uočiti da je u 67,53% predmeta provedeno vještačenje radi utvrđenja vrijednosti nekretnine, dok u 32,46% predmeta vrijednost nekretnine nije utvrđivana provedbom vještačenja.

U 42,85% predmeta utvrđena je zainteresiranost ovršenika kad je riječ o sudjelovanju na ročištu radi utvrđenja vrijednosti nekretnine i izjašnjenju o vrijednosti njegove nekretnine, dok je u 57,14% predmeta ovršenik pokazao nezainteresiranost da pristupi ročištu radi utvrđenja vrijednosti nekretnine i izjasni se o vrijednosti njegove nekretnine.

O uspješnosti prodaje nekretnine u ovrsi dobiven je podatak da je u 72,72% slučajeva nekretnina nije prodana na prvoj dražbi/elektroničkoj javnoj dražbi, dok je u 27,27% slučajeva došlo do prodaje nekretnine na prvoj dražbi/elektroničkoj javnoj dražbi. Na drugoj dražbi/elektroničkoj javnoj dražbi nekretnina je prodana u 38,96% slučajeva, dok u 59,74% slučajeva nekretnina nije prodana niti na drugoj dražbi/elektroničkoj javnoj dražbi.

Kad je u pitanju dobrovoljna predaja nekretnine u posjed kupcu nakon prodaje prema dobivenim podacima ovršenik je u 45,45% slučajeva dobrovoljno predao nekretninu u posjed kupcu, dok u 54,54% slučajeva ovršnik nije dobrovoljno predao nekretninu u posjed kupcu nakon prodaje, što je imalo za posljedicu pokretanje drugog postupka radi iseljenja i predaje nekretnine.

Do djelomičnog namirenja tražbine ovrhovoditelja došlo je u 46,75% slučajeva, dok u 53,24% slučajeva ovrhovoditelj nije namirio svoju tražbinu niti djelomično.

Podaci o postotcima pokazuju da u 76,62% slučajeva nije izvršen prijeboj tražbine ovrhovoditelja s iznosom kupovnine, dok je u 23,37% slučajeva došlo do prijeboja tražbine ovrhovoditelja s iznosom kupovnine.

U odnosu na vrstu predmeta ovrhe od ukupnog broja promatranih predmeta podatci o postotcima pokazuju da je predmet ovrhe u 49,35% slučajeva bio stan ovršenika, u 33,76% slučajeva je to bila kuća, u 11,68 % slučajeva poljoprivredno zemljište, u 3,89% slučajeva

predmet ovrhe bila je garaža, a u 1,29% slučajeva predmet ovrhe je bio poslovni prostor ovršenika.

Prosječno trajanje postupka ovrhe na nekretnini u promatranom razdoblju iznosilo je 6 godina, 2 mjeseca i 9 dana ili ukupno 2.261 dan.

Podatci o prosječnoj vrijednosti tražbina radi čije naplate je pokrenuta ovrha na nekretnini utvrđena je u iznosu od 66.918,47 eura.

Analizirajući potencijalne uzroke duljine trajanja postupka utvrđeno je da postoji neznatna veza između duljine trajanja postupka koji je proveden radi namirenja jednog ovrhovoditelja od ovršnog postupka u kojem je bilo spojeno više ovršnih postupaka na istoj nekretnini. Ovršenik se radi zaštite svojih prava u ovrsi na nekretnini razmjerno često koristio zakonskom mogućnošću podnošenja prijedloga za odgodu ovrhe, žalbom protiv rješenja o ovrsi, dok je u manjoj mjeri uočena zainteresiranost ovršenika kada je riječ o sudjelovanju na ročištu radi utvrđenja vrijednosti nekretnine i izjašnjenju o vrijednosti nekretnine. U analizi uspješnosti prodaje nekretnina uočen je značajni postotak slučajeva u kojima nekretnina nije bila prodana na prvoj dražbi/elektroničkoj javnoj dražbi, dok je uspješnost prodaje na drugoj dražbi/elektroničkoj javnoj dražbi iznosila 27,27%. Nasuprot tome, zabilježen je visok postotak slučajeva u kojima nekretnina nije bila prodana niti na drugoj dražbi/elektroničkoj javnoj dražbi nakon čega se postupak po sili zakona obustavljao.

U analizi ostalih čimbenika koji su utjecali na dugotrajnost ovršnih postupaka na nekretnini uočeno je da na dugotrajnost ovršnih postupka znatno utječe okolnost da ovršenici nakon prodaje nekretnina, prodane nekretnine ne predaju kupcima dobrovoljno u posjed, iz kojih razloga se nakon prodaje, postupci iseljenja nastavljaju voditi kao adhezijski postupci u okviru ovršnog postupka radi namirenja tražbine na nekretnini ovršenika.

Na ciljanom reprezentativnom uzorku empirijsko istraživanje pokazalo je, s jedne strane da pravila o zaštiti ovršenika nisu osobito utjecala na dugotrajnost i učinkovitost postupaka u cjelini, dok je s druge strane istraživanje pokazalo da je uzrok neučinkovitom postupanju kombinacija radnji suda (učestala promjena rješavatelja) i stranaka, a tek su u određenoj mjeri utjecali i drugi čimbenici, kao što je slučaj s vođenjem adhezijskog postupka radi ispražnjenja i predaje nekretnine kupcu u ovrsi radi namirenja. Konačno, reprezentativni uzorak obuhvaća relativno mali broj ovršnih predmeta pokrenutih nakon stupanja na snagu Novele OZ-a 17 i kasnijih novela jer je u vrijeme provođenja istraživanja mali broj takvih predmeta bio pravomoćno okončan, već su ti postupci i dalje bili u tijeku. U promatranom uzorku uočeno je

da pasivnost ovršenika u korištenju sredstva zaštite u ovrsi na nekretnini posljedično dovodi do bržeg okončanja postupka. Iz navedenog nije bilo moguće izvesti zaključak da je ovršni sustav učinkovit, već da na duljinu trajanja ovršnih postupaka u znatnoj mjeri utječe aktivnost ovršenika u postupcima.

5.4. Sažeti prikaz rezultata ankete / intervjua sa sucima i sudskim savjetnicima

Kao svojevrstan dodatak empirijskom istraživanju konkretnih slučajeva provedena je anketa/ intervju s praktičarima, sucima i sudskim savjetnicima koji se u svojem radu svakodnevno susreću s raznim izazovima u postupanju u postupcima ovrhe na nekretnini. Polustrukturirani intervju obavljen je na ovršnom i izvanparničnom odjelu Općinskog suda u Novom Zagrebu, s 10 sudaca i 8 sudskih savjetnika, dok je na Općinskom građanskom sudu u Zagrebu u anketi sudjelovalo 9 sudaca i 2 sudska savjetnika ovršnog i izvanparničnog odjela toga suda koji su zaduženi za rad na predmetima ovrhe na nekretnini.

Cilj intervjua odnosno ankete je bio dobiti dublji uvid u izazove s kojima se susreću ispitanici (suci i sudski savjetnici) u radu na predmetima ovrhe na nekretnini kao i stavove praktičara vezano uz aktualni normativni okvir postojećeg uređenja ovrhe na nekretnini.

S obzirom na relativnu ograničenost broja ispitanika koji su sudjelovali u istraživanju s oba suda analizom prikupljenih podataka moguće je prikazati praktična promišljanja koja mogu biti polazna osnova za promišljanja *de lege ferenda* za unaprjeđenje zakonodavnog okvira kao i vrijedno pomoćno sredstvo u tumačenju podataka koji su prikupljeni ovim istraživanjem.

Tablica 8 Prikaz rezultata dobivenih anketom/intervujom s praktičarima Općinskog građanskog suda u Zagrebu i Općinskog u Novom Zagrebu.

Tablica 8.1 Općinski građanski sud u Zagrebu

Pitanja	sudac	sudski savjetnik[791]
Staž na predmetima ovrhe na nekretnini	preko 10 godina 5-7 godina	5 – 7 godina 7 – 10 godina
Usavršavate li se u području ovrhe na nekretnini?	da, rijetko da, često	da, često da, rijetko
U kojem obliku se provode usavršavanja?	radionice, seminari konferencije u RH	radionice, seminari konferencije u RH
Koliko predmeta ovrhe na nekretnini u prosjeku mjesečno dobijete u rad ?	preko 10 predmeta 1 – 3 predmeta	5 – 7 predmeta

[791] U predmetnoj istraživanju sudjelovali su sudski savjetnici, viši sudski savjetnici i viši sudski savjetnici-specijalisti Općinskog građanskog suda u Zagrebu.

Tablica 8.2 Općinski sud u Novom Zagrebu

Pitanja	sudac	sudski savjetnik[792]
Staž na predmetima ovrhe na nekretnini	5 – 7 godina preko 10 godina	1 – 3 godine 3 – 5 godina
Usavršavate li se u području ovrhe na nekretnini?	da, često[793]	da, često da, rijetko
U kojem obliku se provode usavršavanja?	radionice, seminari konferencije u RH	radionice, seminari konferencije u RH
Koliko predmeta ovrhe na nekretnini u prosjeku mjesečno dobijete u rad ?	1 – 3 predmeta 3 – 5 predmeta	3 – 5 predmeta 5 – 7 predmeta

Tablica 8.3 Prikaz rezultata dobivenih anketom/intervjuom s praktičarima Općinskog građanskog suda u Zagrebu i Općinskog suda u Novom Zagrebu

Pitanja	sudac	sudski savjetnik
Smatrate li postojeće zakonsko uređenje ovrhe na nekretnini radi ostvarenja novčane tražbine dobrim rješenjem?	djelomično	djelomično
Smatrate li da su posebni kriteriji za određivanje ovrhe na nekretnini u važećem OZ-u dovoljno jasni?	ne da	ne
Smatrate li posljednje izmjene OZ-a iz 2020. boljim rješenjem od prethodnog normativnog uređenja?	ne da	ne da
Smatrate li da u vrijednosni kriterij ispod koje je apsolutno isključena mogućnost određivanja ovrhe (glavnica u iznosu od 5.300,00 eura) i razlog za odgodu ovrhe propisan čl. 65. st. 11. OZ-a koji su uneseni posljednjom izmjenom OZ-a iz 2020. u dovoljnoj mjeri ojačali pravnu zaštitu ovršenika ?	da ne	da
Određujete li uvijek očevid radi procjene vrijednost nekretnine ovršenika?	da	da ne
Kada odredite očevid, radi li se u pretežnom broju slučajeva o predmetima u kojim je ovrha određena na jedinoj stambenoj nekretnini u kojoj ovršenik živi?	da ne	da ne
Koliko se često, prema Vašoj procjeni, radi o nekretnini koja premašuje pravni standard“ služi li nekretnina za stanovanje i zadovoljenje osnovnih životnih potreba ovršenika“ (npr. samac živi u nekrentini od	rijetko u većini slučajeva	rijetko u većini slučajeva

[792] U predmetnom istraživanju sudjelovali su sudski savjetnici, viši sudski savjetnici i viši sudski savjetnici-specijalisti Općinskog suda u Novom Zagrebu.

[793] U prikazu odgovora odabrani su oni odgovori koji su bili najzastupljeniji prema broju danih odgovora kada se izuzmu oni ispitanici kod kojih je izostao odgovor na postavljeno pitanje ili je ponuđeno više odgovora na postavljeno pitanje. Od svih tako prikupljenih odgovora u danom prikazu najzastupljeniji odgovor naveden je na prvom mjestu dok se na drugom mjestu nalazi odgovor koji slijedi nakon toga prema broju danih glasova.

100 m2)?		
Predaju li ovršenici, čija nekretnina je prodana u ovrsi, dobrovoljno nekretninu u posjed kupcu?	ne da	ne da
Jeste li često u dvojbi kojem od dvaju prava dati prednost; pravu na dom ovršenika ili pravu ovrhovoditelja na namirenje njegove tražbine?	ne da	da ne
Smatrate li da će pri ocjeni narušene pravične ravnoteže između interesa ovršenika i interesa ovrhovoditelja korištenjem pomoćnih kriterija iz odredbe čl. 80 b st. 3. OZ-a u sudskoj praksi biti otežano utvrđivanje sadržaja tog pravnog standarda?	da ne	da ne
Smatrate li da će primjena kriterija pravičnosti propisanog odredbom čl. 75. st. 6. OZ-a kod određivanja ovrhe na jedinoj nekretnini u kojoj ovršenik stanuje, ako ovšenikova obveza potječe iz izvanugovornog obveznog odnosa (primjerice obveza po osnovni naknade štete prouzročene nekim deliktom), u sudskoj praksi negativno odraziti na ovrhovoditeljevo pravo na naplatu tražbine?	vrlo vjerojatno malo vjerojatno	malo vjerojatno vrlo vjerojatno /vjerojatno
Postoji li, prema Vašim saznanjima, ujednačena sudska praksa kod instituta odgode ovrhe na prijedlog ovršenika fizičke osobe, u slučajevima kada je ovrha određena na jedinoj nekretnini u kojoj ovršenik stanuje?	ne da	ne
Koliko se često, prema Vašim saznanjima, odgađa ovrha na prijedlog ovršenika u predmetima u kojima je određena ovrha na jedinoj nekretnini u kojoj ovršenik stanuje?	učestalo se odgađa rijetko se odgađa	rijetko se odgađa
Smatrate li izmjenu OZ-a iz 2017. (kojom je brisan čl. 84a koji je uređivao ovršenikov prijedlog za odgodu ovrhe na nekretnini u kojoj ovršenik živi i koja je nužna za zadovoljenje njegovih osnovnih životnih potreba) dobrim ili lošim zakonodavnim rješenjem?	dobrim potezom lošim potezom niti dobrim niti lošim	niti dobrim niti lošim lošim potezom
Mislite li da bi u normativnom uređenju OZ-a trebalo dosljednije razlikovati stadije određivanja od stadija provedbe ovrhe te sukladno tomu propisati do kada ovršenik najkasnije može podnijeti prijedlog za odgodu ovrhe (npr. do donošenja zaključka o prodaji nekretnine)?	da ne zna	da
Smatrate li propisivanje vrijednosnog kriterija kod određivanja ovrhe na nekretnini koji je normiran odredom čl.80.b st. 3. OZ-a (glavnica u iznosu od 5.300,00 eura) učinkovitim modelom zaštite ovršenika kod određivanja ovrhe na nekretnini?	da ne	ne da
Smatrate li da je iznos ograničenja kod određivanja ovrhe za tražbine čija glavnica ne prelazi 5.300,00 eura propisanog odredbom	primjereno nisko	nisko primjereno

čl. 80.b st. 1. OZ-a postavljen suviše visoko, suviše nisko ili primjereno?		
Nedostaje li prema Vašem mišljenju, u postojećem ovršnom normativnom uređenju odredba prema kojoj sud može odgoditi ovrhu po službenoj dužnosti ako za to postoje opravdani razlozi?	da ne	da
Da li prema Vašim saznanjima, u ovršnim postupcima ovrhe na nekretnini, ovršenici učestalo podnose zahtjeve za ukidanje potvrde pravomoćnosti i ovršnosti, prijedloge za odgodu ovrhe, žalbe nakon preteka roka, kako bi utjecali na dinamiku poduzimanja radnji u postupku te na taj način odugovlačili postupak?	da	da
Smatrate li da je normativni model s pravnim okvirom ojačane pravne zaštite ovršenika u ovrsi radi naplate novčane tražbine na nekretnini negativno utjecao na ovrhovoditeljevo pravo na namirenje tražbine, imajuću u vidu da ovrhovoditelju nisu samo banke i novčarske institucije, već i fizičke osobe građani i trgovačka društva (npr. j.d.o.o.) kojima nemogućnost namirenja tražbine može utjecati na njihovu sposobnost plaćanja?	da ne	da ne
Smatrate li da prema postojećem normativnom uređenju, ovrhovoditelj čija je tražbina utvrđena pravomoćnom i ovršnom presudom ili javnobilježničkom ispravom koja ne potječe iz ugovora koji je zaključio potrošač može svoju tražbinu naplatiti ovrhom na nekretnini ovršenika u razumnom roku[794] od 3 godine?	ne da	da ne
Smatrate li da prema postojećem normativnom uređenju, ovrhovoditelj čija je tražbina utvrđena javnobilježničkom ispravom koja potječe iz ugovora koji je zaključio potrošač može svoju tražbinu naplatiti ovrhom na nekretnini ovršenika u razumnom roku od 3 godine?	ne ne zna	ne
Smatrate li da bi odredbu čl. 6. OZ-a o zaštiti dostojanstva ovršenika trebalo normativno preciznije odrediti?	da ne/ ne zna	da
Smatrate li da bi u OZ-u trebalo unijeti odredbu kojom se propisuje dužnost sudu da u slučaju kada odredi ovrhu na jedinoj nekretnini ovršenika u kojoj ovršenik stanuje o tome obavijesti nadležni centar za socijalnu skrb?	da ne	da ne/ne zna

[794] Prema ustaljenoj praksi sudski postupak treba biti pravomoćno okončan u roku tri godine od njegovog započinjanja, dostupno na: https://sudovi.hr/hr/gradani/sudenje-u-razumnom-roku, (datum pristupa: 14. ožujka 2025.).

Iz rezultata ankete/ intervjua vidljivo je da praktičari postojeće zakonsko uređenje ovrhe na nekretnini radi ostvarenja novčane tražbine smatraju djelomično dobrim rješenjem. Priloženi podatci ukazuju da većina ispitanika smatra da su posebni kriteriji za određivanje ovrhe na nekretnini prema važem OZ-u tek djelomično dovoljno jasni. Podatci o postocima pokazuju da je 72,4% ispitanika na postavljeno pitanje odgovorilo da se radi o djelomično dobrom zakonskom rješenju, dok 27,58% ispitanika smatra da se ne radi o dobrom zakonskom uređenju ovrhe na nekretnini.

Na pitanje smatrate li da su posebni kriteriji za određivanje ovrhe na nekretnini u važećem OZ-u dovoljno jasni, pozitivno je odgovorilo 24,13% ispitanika, dok je 75,86% ispitanika dalo negativan odgovor.

Posljednje izmjene OZ-a 20 smatra 27,58% ispitanika boljim rješenjem od prethodnog normativnog uređenja, dok 72,41% ispitanika ne smatra izmjene OZ-a 20 boljom od prethodnog uređenja.

U pogledu provjere teze koja se odnosi na postupanje sudova u primjeni posebnih uvjeta kod određivanja ovrhe iz odredbe čl. 80.b st. 1. OZ-a kao i postupanje u povodu ovršenikovog prijedloga za odgodu ovrhe prema odredbi čl. 65. st. 11. OZ-a, u 68,96% slučajeva ispitanici smatraju da je posljednja izmjena OZ-a 20, u dovoljnoj mjeri ojačala pravnu zaštitu ovršenika, dok u 24,13% slučajeva ne smatra da je tim zakonskim izmjenama u dovoljnoj mjeri ojačana pravna zaštita ovršenika. U 6,89% slučajeva ispitanici ne znaju odgovor na postavljeno pitanje.

Kod procjene pravnog standarda radi li se nekretnini koja premašuje pravni standard „služi li nekretnina za stanovanje i zadovoljenje osnovnih životnih potreba ovršenika“ većina ispitanika od 62,06% je suglasna u procjeni da je taj pravni standard u praksi rijetko kad premašen, dok 24,13% ispitanika smatra da se u većini slučajeva premašuje taj pravni standard, a 13,79% smatra da se gotovo nikada ne premašuje opisani pravni standard.

Također, većina ispitanika od 75,86% je zaključila da ovršenici čija je nekretnina prodana u ovrsi ne predaju dobrovoljno nekretninu u posjed kupcu, dok 24,13% ispitanika smatra da ovršenici dobrovoljno predaju nekretninu kupcu.

U odnosu na dvojbu kojem od dvaju prava dati prednost; pravu na dom ovršenika ili pravu ovrhovoditelja na namirenje njegove tražbine dobiveni rezultati ukazuje da je u kategoriji sudaca 63,15% onih koji nemaju dvojbe oko tog pitanja, a 36,84% imaju dvoju kojem pravu

dati prednost, dok u kategoriji sudskih savjetnika u 70% slučajeva navode da su često u dvojbi kojem od tih dvaju prava dati prednost, dok u 30% slučajeva nemaju dvojbe oko tog pitanja.

Prikupljeni podatci potvrđuju zaključak većine ispitanika od 75,86% koji smatraju da će u sudskoj praksi biti otežano utvrđivanje kriterija narušene pravične ravnoteže između interesa ovrhovoditelja i interesa ovršenika korištenjem pomoćnih kriterija iz odredbe čl. 80.b st. 3. OZ-a, dok 24,13% smatra da u praksi neće biti otežano utvrđivanja tog pravnog standarda.

Kada je riječ o primjeni kriterija pravičnosti propisanog odredbom čl. 75. st. 6. OZ-a kod određivanja ovrhe na nekretnini u kojoj ovršenik stanuje, ako ovršenikova obveza potječe uz izvanugovornog i utjecaju tog kriterija na pravo ovrhovoditelja na naplatu njegove tražbine prikupljeni podatci ukazuju da 41,37% ispitanika drži vrlo vjerojatnim da će primjena tog kriterija u sudskog praksi dovesti do negativnog utjecaja na pravo ovrhovoditelja na naplatu tražbine, da je malo vjerojatno smatra 37,93% ispitanika, vjerojatnim smatra 13,79%, dok je 6,89% ispitanika mišljenja da će takva posljedica sigurno neće nastupiti.

Radi provjere teze kako u ranijem uređenju do stupanja na snagu OZ-a 12, u praksi nisu postojali jasni i ujednačeni kriteriji za odgodu ovrhe, te da recentno postavljeni kriteriji za odgodu ovrhe na prijedlog ovršenika u slučajevima kada je ovrha određena na jedinoj stambenoj nekretnini ovršenika i dalje izazivaju dvojbe u praksi, praktičari u 79,31% slučajeva smatraju da ne postoji ujednačena sudska praksa kod instituta odgode ovrhe, dok njih 13,79% smatra da je sudska praksa u tom pitanju ujednačena, a 6,89% ispitanika ne zna je li ili nije ujednačena sudska praksa. Kad je riječ o odgodi ovrhe na prijedlog ovršenika u predmetima u kojima je ovrha određena na jedinoj stambenoj nekretnini ovršenika ispitanici su stava da se ovrha učestalo odgađa u 68,97% slučajeva, dok njih 24,15% smatra da se ovrha rijetko odgađa, a da se ovrha gotovo uvijek odgađa smatra 3,44% ispitanika. U identičnom broju slučajeva (3,44%) ispitanici navode da se ovrha gotovo nikada ne odgađa.

Kada se govori o izmjeni OZ-a 17 kojom je brisana odredba čl. 84.a OZ-a koja je uređivala ovršenikov prijedlog za odgodu ovrhe u slučajevima kada se radilo o nekretnini u kojoj ovršenik stanuje i koja je nužna za zadovoljenje njegovih osnovnih stambenih potreba navedenu izmjenu OZ-a dobrom smatra 24,13% ispitanika, lošim potezom zakonodavca smatra 31,03% ispitanih, a niti dobrim niti lošim smatra 41,37% ispitanih.

Rezultati koji su se pokazali značajnim u pitanjima bi li u normativnom uređenju OZ-a trebalo dosljednije razlikovati stadija određivanja od stadija provedbe ovrhe te sukladno tome

propisati do kada ovršenik može najkasnije podnijeti prijedlog za odgodu ovrhe (npr. do donošenja zaključka o prodaji nekretnine), u 93,10% slučajeva ispitanici su pozitivno odgovorili na postavljeno pitanje, a u 6,89% slučajeva odgovorili su da ne znaju odgovor na postavljeno pitanje, dok su kod pitanja podnose li učestalo ovršenici u ovršnom postupku na nekretnini prijedloge za ukidanje potvrde pravomoćnosti i ovršnosti, prijedloge za odgodu ovrhe, žalbe nakon proteka roka, kako bi utjecali na dinamiku poduzimanja radnji u postupku te na taj način odugovlačili postupak u 100% slučajeva dan je pozitivan odgovor.

Kada je riječ o pitanju je li propisivanje vrijednosnog kriterija kod određivanja ovrhe na nekretnini iz odredbe čl. 80.b st. 1. OZ-a učinkovit model zaštite ovršenika kod određivanja ovrhe prema priloženim podacima 58,62% ispitanih je mišljenja da se radi o učinkovitom modelu zaštite ovršenika kod određivanja ovrhe, dok njih 37,93% smatra da se ne radi o učinkovitom modelu zaštite ovršenika.

Priloženi podaci ukazuju da 51,72% ispitanika smatra da je iznos ograničenja kod određivanja ovrhe za tražbine čija glavnica ne prelazi 5.300,00 eura propisan odredbom čl. 80.b st. 1. OZ-a primjereno postavljenim, dok njih 34,48% taj iznos ocjenjuje suviše nisko postavljen, a da je suviše visoko postavljen smatra 13,79% ispitanih.

Prilikom ocijene postojećeg normativnog uređenja odgode ovrhe u kojem nije sadržana odredba prema kojoj bi sud u određenim okolnostima slučaja u ovrsi na nekretnini mogao sam po službenoj dužnosti odgoditi ovrhu kod 75,86% ispitanika može se utvrditi pozitivan stav o nedostatku takve zakonske odredbe, dok njih 24,13% smatra da ne postoji takva potreba za zakonskom intervencijom u pravila kojima je uređena odgoda ovrhe.

Kada razmatraju normativni model s pravnim okvirom ojačane zaštite ovršenika u ovrsi radi naplate novčane tražbine na nekretnini i njegov utjecaj na ovrhovoditeljevo pravo na namirenje tražbine imajući u vidu da se u ulozi ovrhovoditelja osim banka i novčarskih institucija mogu pojaviti i fizičke osobe građani ili jednostavna trgovačka društva kojima nemogućnost naplate tražbine može utjecati na sposobnost plaćanja njihovih obveza ispitanici su u 79,31 % slučajeva suglasni da je takav model negativno utjecao na pravo ovrhovoditelja kod namirenja njegove tražbine, dok 13,79% ispitanika smatra da takav model zaštite ovršenika nije utjecao na mogućnost namirenja ovrhovoditelja, a 3,44% ispitnih ne zna odgovor na postavljeno pitanje.

Kada se govori o učinkovitosti ovršnog postupka[795] u ovrsi na nekretnini radi naplate novčane tražbine koja ne potječe iz potrošačkih ugovora prema postojećem normativnom uređenju, 48,27% ispitanika smatra da ovrhovoditelj čija tražbina ne potječe iz potrošačkih ugovora može naplatiti svoju tražbinu na nekretnini ovršenika u razumnom roku od 3 godine, dok njih 44,82% smatra da naplata u takvim slučajevima nije moguća unutar roka od 3 godine, a 6,89% ispitanika ne zna odgovor na postavljeno pitanje.

Kod naplate novčane tražbine koja potječe iz potrošačkih ugovora stajališta praktičara su u 82,75% slučajeva suglasna da ovrhovoditelj ne može u razumnom roku od 3 godine naplati svoju tražbinu ovrhom na nekretnini ovršenika, dok njih 6,89% smatra da u tom roku ovrhovoditelj može naplatiti svoju tražbinu ovrhom na nekretnini, a 13,79% ne zna odgovor na postavljeno pitanje.

Kada je riječ o primjeni odredbe čl. 6. OZ-a kojom je propisana obveza zaštite ovršenika pri provedbi ovrhe i da ovrha za njega bude što manje nepovoljna, da bi navedenu odredbu trebalo normativno preciznije odrediti smatra 65,51% ispitanika, dok njih 24,13% smatra da nema potrebe za takvom zakonskom intervencijom, dok 10,34% ispitanika ne zna odgovoriti na postavljeno pitanje.

Na posljednje od zatvorenih pitanja koje se odnosi na unošenje u OZ odredbe kojom se propisuje dužnost suda da u slučaju kada odredi ovrhu na jedinoj nekretnini u kojoj ovršenik stanuje da o tome obavijesti nadležan centar za socijalni rad, praktičari se u 55,17% slučajeva slažu da bi takvu odredbu trebalo unijeti u OZ, dok njih 34,48% smatra da to nije potrebno, a 10,34% ispitanika ne zna odgovor na postavljeno pitanje.

Pored izloženih zatvorenih pitanja ispitanicima su ostavljena otvorena pitanja gdje su ispitanici na postavljena pitanja s kojim se izazovima (dvojbama) susrećete u praksi ovrhe na nekretnini, imaju li prijedloge za poboljšanje zakonodavnog rješenja koji bi olakšalo

[795] U radu“ Pravo na pravično suđenje u građanskim predmetima: Nova praksa Europskog suda za ljudska prava i njen utjecaj na hrvatsko pravo i praksu“, autor napominje: „ Od slučaja *Hornsby* protiv Grčke (opaska autora ovog rada), Europski sud smatra da se pri računanju trajanja postupka treba uzeti u obzir i vrijeme potrebno da se odluke koje su sudovi donijeli provedu u djelo. Naime, polazeći od toga da čl. 6. svakome jamči “pravo na sud”, Europski je sud zaključio da bi “pravo na pošteno suđenje bilo iluzorno kada bi pravni sustavi država članica dopuštali da obvezujuće odluke ne budu djelotvorne” radi čega “treba uzeti da i ovrha sudskih odluka čini za svrhe iz čl. 6. integralni dio ‘suđenja’“. Ovu doktrinu sud je kasnije proširio i na slučajeve u kojima spornog postupka (suđenja) nije ni bilo, nego je do (ne) provođenja ovrhe dolazilo na temelju sudskih odluka o nespornim tražbinama (npr. neosporenoga platnog naloga) ili drugih, nesudskih akata koji su po svojoj pravnoj snazi izjednačeni s ovršnom sudskom odlukom (npr. ovršni javnobilježnički akti).“ Tako Uzelac, A., *op.cit*. u bilj. 607, str. 114.

postupanje i koje, kao i pitanje da li smatraju da postojeći ovršnopravni normativni okvir u dovoljnoj mjeri štiti ovršenika u ovrsi na nekretnini, ispitanici su mogli iznijeti vlastite stavove, promišljanja, i izazove s kojima se susreću u radu na ovršnim predmetima ovrhe na nekretnini.

Suci i sudski savjetnici prilikom razmatranja otvorenih pitanja koja se odnose se na izazove (dvojbe) s kojima se susreću u praksi kod postupanja u predmetima ovrhe na nekretnini gotovo jedinstveno iznose stav o nedovoljno ujednačenoj sudskoj praksi kod tumačenja pretpostavki za odgodu ovrhe na prijedlog ovršenika. Ističu česte zlouporabe instituta odgode ovrhe na prijedlog ovršenika kao i neograničenu mogućost podnošenja prijedloga za odgodu ovrhe u svim stadijima postupka kao i u adhezijskom postupku radi iseljenja ovršenika nakon prodaje nekretnine. S tim u svezi ističu potrebu za ograničenjem podnošenja prijedloga za odgodu ovrhe i nužnost propisivanja stadija do kojeg je dopušteno podnijeti takav prijedlog. Kažu kako se tijekom ovršnom postupka ovrhe na nekretnini donosi preveliki broj odluka, čiji bi broj trebalo ograničiti, jer se ovakvim zakonskim rješenjem u povodu svakog prijedloga ovršenika donosi rješenje koje podliježe pobijanju povodom žalbe, a što u konačnici utječe na duljinu trajanja postupka. S time u svezi ističu da je gotovo nevjerojatno koliko se puta jedan ovršni predmet u tijeku postupka dostavlja žalbenom sudu radi odlučivanja. Kada govore o duljini trajanja postupka ukazuju na to da sud u ovršnom postupku mora usporedno voditi računa o mnogim pitanjima umjesto da se koncentrira na efikasno vođenje ovršnog postupka.

Kod zaštite ovršenika praktičari smatraju da se zaštita ne bi trebala provoditi kroz ovršni postupak, već odgovornost za nezakonitu provedenu ovrhu trebalo bi prebaciti na ovrhovoditelja kroz institut naknade štete. S time u svezi ukazuju da se u ovrsi put pravne zaštite ne bi prvenstveno trebao ostvarivati kroz upućivanje u parnicu, već bi ovršenici mogli (ako npr. smatraju da je neka odredba ništetna ili je tražbina u zastari) pokrenuti parnični sud neovisno od ovršnog postupka i tražiti prekid postupka do okončanja parnice radi rješenja prethodnog pitanja. Stoga, ukazuju na potrebu reduciranja žalbenih razloga protiv rješenja o ovrsi, te potrebu da se cijeli ovršni zakon pojednostavni pa ako je to potrebno i ponovno napiše.

Kada govore o pitanju zaštite ovršenika prema postojećem ovršnopravnom okviru ističu da se zaštita ne bi trebala provoditi u ovršnom postupku tako da to bude diskrecijska ocjena suca, već treba poći od toga da se dug mora vratiti, a sva ostala pitanja vezana uz zakonitost treba rješavati u parnici. Socijalnim pitanjima nema mjesta u ovršnom zakonu, stoga osiguranje

nužnog smještaja ističu treba rješavati putem sustava državne uprave - Hrvatskog zavoda za socijalni rad. Slažu se modelom propisivanja minimalnog iznosom za koji ovrha na nekretnini može biti pokrenuta, ali također ističu da ako netko daje u zalog svoj dom, tada je odgovornost na ovršeniku. Zaključuju da ako dom nije dan u zalog, tada dom mora biti apsolutno zaštićen, odnosno predmet na kojem se ovrha ne može provoditi osim ako je suglasnost za to dao sam ovršenik kroz zalog, izjavom ili sl. Kod postojećeg normativnog uređenja ovrhe na nekretnini ističu da je u tolikoj mjeri ojačana zaštita ovršenika da je praktično onemogućeno ovrhovoditeljima ostvariti svoju tražbinu, zbog čega aktualni OZ zapravo djeluje destimulirajuće prema ovrhovoditeljima koji namjeravaju pokrenuti ovrhu na nekretnini. Pored toga ističu da aktualni model ovrhe na nekretnini podupire kulturu neplaćanja, stimulira ovršenika na preuzimanje obveza bez odgovornosti, a naplatu čini dugotrajnom i neizvjesnom.

Stoga, kod prijedloga za poboljšanje zakonodavnog uređenja zagovara se ukidanje odredbe čl. 80.b st. 2. i 3. OZ-a, a umjesto toga da se povisi limit iznosa glavnice kod pokretanja ovrhe. Kad je riječ o odredbi čl. 80.b OZ-a ukazuju na nepreciznost i nedorađenost pravnih standarda propisanih tom odredbom.

Ukazuju da postojanje zlouporabe kod podnošenja žalbe nakon proteka roka u svezi pozivanjem na pravo na dom. U svezi s isticanjem prigovora prava na dom ističu da je potrebno ograničiti isticanje tog prava do donošenja zaključka o prodaji odnosno do početka dražbe. Pri tome navode da bi se pozivanje na pravo na dom u ovršnom postupku koji se vodi temeljem pravomoćne i ovršne sudske odluke kao i u postupku iseljenja ovršenika i predaje nekretnine kupcu trebalo zakonom regulirati.

Nadalje, ukazuju na postojanje zlouporabe instituta zahtjeva za izuzeće od strane ovršenika posebno u fazi prodaje nekretnine, stoga bi mogućnost korištenja tog instituta u kritičnoj fazi postupka trebalo zakonom posebno ograničiti.

Kao jedan od razloga dugotrajnosti postupka vide u provedbi ovrhe na pokretninama u postupku nakon iseljenja radi namirenja troškova čuvanja pokretnina za koje je ovrhovoditelj bio oslobođen čuvanja, stoga se predlaže ukidanje provođenja takve vrste ovrhe.

Jedan od načina na koji bi se mogao ubrzati ovršni postupak vide kod utvrđivanja vrijednosti nekretnine te ističu da ukoliko se stranke usuglase s nalazom i mišljenjem vještaka nije potrebno održati ročište radi utvrđenja vrijednosti nekretnine već bi sud mogao u zaključku o prodaji utvrditi vrijednosti nekretnine i odrediti njezinu prodaju. Također upućuju na potrebu

regulacije situacija kod uzastopnih odgoda ovrhe na prijedlog obiju stranka i sankcioniranja takvih slučajeva obustavom postupka.

Osobito ukazuju da je postojeći OZ dijelom podnormiran, a da su određeni dijelovi zakona prenormirani, s posebnim naglaskom na potrebu nužnih izmjena kod odgode ovrhe, zaštitu ovršenika koji je potrebno jasnije definirati te onemogućiti zlouporabu prava adekvatnim zakonskim rješenjima, te pojednostavljenje postupka namirenja. Gotovo istovjetno svi ispitanici ističu problem učestalog podnošenja prijedloga za odgodu ovrhe od strane ovršenika i nedostatne zakonske regulative koja bi takvo postupanje spriječila.

Kad se govori o vrijednosnom kriteriju za određivanje ovrhe ističu potrebu preispitivanja postojećeg zakonskog limita od 5.300,00 eura glavnice u odnosu na prosječnu vrijednosti m2 stambenog prostora primjerice u Gradu Zagrebu ali i učinku koji inflacija ima na tržište i gospodarstvo. Stoga, kako ističu, u budućoj bi reformi OZ-a trebalo razlikovati ovrhu u kojoj se naplaćuje tražbina manjeg iznosa od one u kojima se radi o tražbini znatne vrijednosti i tome prilagoditi ovršna pravila.

U praksi susreću se sa izazovima koji se odnose na neuke ovršenike koji u ovršnom postupku nisu adekvatno zastupani posebno u situacijama kada je ovrha na nekretnini pokrenuta od ranijeg ovrhovoditelja, u tijeku postupka tražbina bude otuđena na agencije koje se bave otkupom potraživanja, dok se u isto vrijeme dužna tražbina i dalje naplaćuje uskratom mirovine pa ovršenici zbog nedovoljne upućenosti o pravima kojima im pripadaju ne mogu dobiti potrebne informacije o stanju duga, niti kome se obratiti, te na koji način mogu u sudskom postupku zaštiti svoja prava.

Kad je riječ o posebnim uvjetima za određivanje ovrhe i ocjeni pravične ravnoteže ističu da donošenju odluke primjenom tih kriterija redovito prethodi zakazivanje ročišta radi potrebe izvođenja dokaza što znato utječe na duljinu trajanja ovršnog postupka, pri čemu OZ nije adekvatno opremljen procesnim odredbama za postupanje u takvim slučajevima. Osim toga navode da je ovršni sud u određenim okolnostima i bez prigovora ovršenika obvezan voditi računa o zaštiti ovršenika kod potrošačkih ugovora, što je prema postojećem OZ otežano, a uz različitu sudsku praksu, postupanje suda u takvim postupcima dodatno je usporeno.

Ističu da bi radi zaštite ovršenika u OZ-u trebalo propisati obvezu da je ovršenik dužan sve argumente koji idu njemu u prilog iznijeti najkasnije u žalbi protiv rješenja o ovrsi, a nakon što ih sud ispita, nakon tog stadija postupka, radi zaštite interesa ovrhovoditelja, ovršenik više

ne bi mogao, osim u iznimno propisanim slučajevima, isticati daljnje prigovore protiv odluke kojom je određena ovrha.

Po pitanju postupanja suda i Agencije u povodu vraćanja predujmova (jamčevina) smatraju da je postupanje suda u takvim slučajevima nepotrebno jer u slučaju kada je u dražbi sudjelovao veliki broj ponuditelja, izgubi se cijeli dan na prepisivanje podataka radi izdavanje naloga za povrat uplaćenih sredstava, a s kojim podacima Agencija već raspolaže u svojem programu pa se automatskom obradom podataka može izvršiti povrat uplaćenih jamčevina. Čini im se da je izvješće Agencije o provedenoj dražbi prekomplicirano te bi trebalo predvidjeti da Agencija dostavlja sudu samo podatak tko je najpovoljniji ponuditelj i za koji iznos, a ostale podatke da se dostavljaju samo na zahtjev suda.

Također praktičari navode da se u praksi uočava različito postupanje kod određivanja početka tijeka roka za uplatu kupovnine i njegovog računanja te predlažu normativno uređenje prema kojem se rok računa ili od dana završetka dražbe ili od pravomoćnosti rješenja o dosudi.

Kod iseljenja ovršenika nakon prodaje nekretnine navode da je potpuno nepotrebno u adhezijskom postupku donošenje rješenja o ovrsi radi ispražnjenja i predaje nekretnine u posjed kupcu koji je upisan kao vlasnik nekretnine i ima sva vlasnička prava koja iz toga proizlaze.

Formulu za namirenje tražbina iz kupovnine ostvarene prodajom smatraju prekompliciranom te ju je potrebno pojednostavniti. Ističu postojanje različite drugostupanjske sudske prakse kod tumačenja redoslijeda namirenja pojedinih tražbina, kao i pitanje namirenja cjelokupnog troška ovršnog postupka. Također navode da bi u zakonu trebalo predvidjeti mogućnost da se ovršenik očituje na stanje nepodmirenog iznosa dugovanja nakon što je provedeno namirenje.

Suglasni su da aktualni normativni okvir kod utvrđivanja prava potrošača u ovrsi po službenoj dužnosti izaziva dvojbe u praksi kod određivanja ovrhe i odlučivanja o odgodi ovrhe. Trebalo bi u OZ-u propisati obveznu odgodu ovrhe po službenoj dužnosti dok traje parnica radi proglašenja ovrhe nedopuštenom ali samo ako se radi o stambenoj nekretnini i potrošačkom ugovoru.

U pogledu prijedloga za poboljšanje zakonodavnog rješenja predlažu urediti ovrhu na nekretnini prema slovenskom modelu.

Zaključno, iz ankete i intervjua s praktičarima proizlazi kako gledajući u cjelini nemaju primjedbi na uređenje ovrhe na nekretnini, no smatraju da određena postupovna pravila OZ-a

koja propisuju postupanje suda i stranka u postupku nisu dovoljno jasna, neprecizna su, a dijelom postoji i nedostatno zakonsko uređenje pojedinih procedura u ovrsi na nekretnini dovode u praksi do neučinkovite ovrhe. Ističu problem učestalog podnošenja prijedloga za odgodu ovrhe od strane ovršenika u svim stadijima postupka, čak i u adhezijskom postupku radi iseljenja ovršenika nakon prodaje nekretnine, o kojim prijedlozima mora odlučiti prvostupanjski sud, a povodom žalbe i drugostupanjski sud i to u više navrata tijekom postupka, čime ovršenik izravno utječe na duljinu trajanja postupka.

Slažu se da je nedostatna zakonska regulativa koja bi takvo postupanje spriječila. Kako bi se spriječile zlouporabe instituta odgode ovrhe na prijedlog ovršenika suglasni su da bi trebalo propisati ograničenje za njegovo podnošenje, pri čemu treba predvidjeti do kojeg stadija ovršnog postupka ovršenik može podnijeti prijedlog za odgodu ovrhe. Tako primjerice radi bolje zaštite ovršenika u slučajevima dok traje parnica radi proglašenja ovrhe nedopuštenom kod potrošačkih ugovora, predlažu propisivanje odgode ovrhe po službenoj dužnosti.

Ispitanici se slažu s modelom propisivanja minimalnog iznosa za koji ovrha na nekretnini može biti pokrenuta, ali također ističu, da ako netko daje u zalog svoj dom, tada je odgovornost na ovršeniku. U tome smislu ističu da je prema postojećem uređenju ovrhe na nekretnini u tolikoj mjeri ojačana zaštita ovršenika da je praktično onemogućeno ovrhovoditeljima ostvariti svoju tražbinu. Stoga, da bi se pružila pravna sigurnost svim strankama u postupku promišljanja su da se s jedne strane povisi limit iznosa glavnice kod pokretanja ovrhe za tražbine koje nisu osigurane založnim pravom, a s druge strane da se preispitaju posebni uvjeti za određivanje ovrhe na nekretnini iz čl. 80.b OZ-a, s obzirom na to da sudska praksa ukazuje na nedovoljnu razrađenost pravnih standarda propisanih tom odredbom koja u odnosu na ovrhovoditeljevo pravo djeluje nepovoljno jer ga onemogućava u ostvarenju tražbine.

U svezi s isticanjem prigovora prava na dom ističu da bi trebalo propisati da takav prigovor ovršenik treba istaknuti najkasnije u žalbi protiv rješenja o ovrsi dok bi u stadiju provedbe ovrhe nakon donošenja zaključka o prodaji odnosno prije početka dražbe isticanje tog prigovora trebalo uskratiti.

Kada govore o duljini trajanja postupka ukazuju da je jedan od potencijalnih uzroka okolnost da se u postupku ovrhe na nekretnini donosi preveliki broj odluka, s obzirom na problem učestalog podnošenja prijedloga za odgodu od strane ovršenika u svim fazama postupka, umjesto da se postupanje koncentrira na poduzimanje radnji kojima se ona provodi.

S aspekta hipoteza ovog rada, suci i sudski savjetnici slažu se da je aktualno postavljeni model ojačane zaštite ovršenika fizičke osobe u ovrsi na nekretnini s neprecizno propisanim pravnim standardima kod posebnih uvjeta za određivanje ovrhe te nedovoljno razrađenim pravilima o odgodi ovrhe, negativno utječu na učinkovitost sustava ovrhe na nekretnini. Pri tome, nedovoljno ujednačena sudska praksa kod instituta odgode ovrhe dodatno pridonosi pravnoj nepredvidivosti i nesigurnosti. Kao daljnji problem ističe se postojanje prevelikog broja pravnih sredstava koje ovršeniku stoje na raspolaganju, pri čemu se posebno ukazuje na problem višestrukog podnošenja prijedloga za odgodu ovrhe od strane ovršenika u svim stadijima postupka, pa čak i u stadiju prodaje nekretnine, kao i u postupku iseljenja ovršenika iz prodane nekretnine, dok postojeće normativno uređenje ne predviđena mogućnost sudu da po službenoj dužnosti odgodi ovrhu kod potrošačkih ugovora kada ocijeni da je to opravdano. Također, navode teškoće u postupanju kod preliminarne ocjene nepoštenosti ugovornih odredbi u potrošačkim ugovorima zbog nedostatka procesnih alata u postojećem ovršnom zakonu.

Stoga, da bi se smanjila dugotrajnost ovršnog postupka i povećala učinkovitost u provedbi ovrhe, iz prikazanih spoznaja praktičara može se zaključiti da postoji potreba formiranja ovršnopravnog mehanizma kojim bi se u postupku ovrhe na nekretnini ponovno osigurala ravnoteža u zaštiti interesa ovrhovoditelja i ovršenika, a sudu omogućilo da ažurno i djelotvorno pruži pravnu zaštitu svima koji je traže.

U smislu postavljenih hipoteza ovog rada rezultati dobiveni na temelju provedenog istraživanja ukazuju na slijedeće zaključke.

Prva hipoteza rada jeste kako u praksi postupanja sudova koji provede prisilno ostvarenje ovrhovoditeljevih tražbina na temelju ovršnih isprava ne postoje smisleni, dosljedni i jasni kriteriji zaštite dostojanstva ovršenika fizičke osobe u ovrsi na nekretnini koja služi za stanovanje i zadovoljenje osnovnih životnih potreba ovršenika i zaštite interesa ovrhovoditelja za namirenjem tražbine. Prva hipoteza rada **djelomično je potvrđena**. Polazeći od toga da prema ranijem uređenju OZ-a 12, pored općih pravila o odgodi ovrhe, taj zakon nije sadržavao i posebne odredbe o odgodi ovrhe na nekretnini u kojoj je ovršenik stanovao i koja je bila nužna za zadovoljenje njegovih osnovnih stambenih potreba te osoba koje je po zakonu bio dužan uzdržavati, sudovi su imali na raspolaganju odredbu čl. 6. OZ-a 12 o zaštiti dostojanstva ovršenika. Sudovi su tada, u ovrsi na nekretnini radi naplate novčane tražbine kada se ovršenik u prijedlogu za odgodu ovrhe pozivao na okolnost da se radi o

njegovoj stambenoj nekretnini, u pojedinim slučajevima, odgađali ovrhu pozivom na odredbu o zaštiti dostojanstva ovršenika ako se ovrha vodila radi naplate tražbine koja je bila u očitom nesrazmjeru s utvrđenom vrijednosti nekretnine. Takvo postupanje sudova nije bilo pravilo, već izuzetak. Zbog neujednačene sudske prakse, navedene okolnosti u promatranim slučajevima ukazuju da su sudovi prilikom ocjene razloga za odgodu ovrhe u pravilu cijenili činjenični supstrat isključivo kroz prizmu strogo određenih zakonskih pretpostavi za odgodu ovrhe iz čl. 65. OZ-a, dakle primjenjujući strogo formalan pristup, ne povezujući pri tome odredbu čl. 65. s odredbom čl. 6. OZ-a 12. Budući da su se sudovi prilikom ocjene razloga nedovoljno rukovodili razlozima zaštite dostojanstva ovršenika, ovrha se u pravilu nije odgađala. Polazeći od toga da je jedno od obilježja ovršnog postupka ovrhe na nekretnini njegova dugotrajnost koja je nastavljena i kroz promatrano vrijeme važenja Novele OZ-a 14, kojom su bile unesene posebne odredbe o odgodu ovrhe na nekretnini, a koje su u relativno kratkom vremenu brisane stupanjem na snagu Novele OZ-a 17, nije bilo moguće utvrditi primjenjuju li se navedeni kriteriji dosljedno. U promatranom vremenskom važenju odredbe čl. 84.a OZ-a 14, nije posebno uočeno da bi bila razvijena odgovarajuća sudska praksa u primjeni odredbe o odgodi ovrhe iz čl. 84.a OZ-a 14, niti da bi posebno dolazilo do odgode ovrhe na prijedlog ovršenika ako bi ovršenik priložio dokaz o postojanju svog prava na novčanoj tražbini, i ako bi sud stekao uvjerenje da će ovršenik namiriti tražbinu ovrhovoditelja u roku od jedne godine od donošenja rješenja o ovrsi.

Obilježje zaštite položaja ovršenika u postupku ovrhe na nekretnini nastavljeno je i nakon donošenja Novele OZ-a 17, koja je težište zaštite ovršenika preusmjerila sa stadija provedbe ovrhe na stadij određivanja ovrhe propisivanjem posebnih uvjeta za određivanje ovrhe neovisno o tome je li nekretnina jedina koja ovršeniku služi za stanovanje prema načelu vrijednosnog ograničenja do određene visine tražbine ovrhovoditelja, a preko toga iznosa primjenu kriterija pravične ravnoteže. S obzirom na to da su Novelom OZ-a 17 brisane posebne odredbe o ovršenikovom prijedlogu za odgodu u slučaju kada je ovrha određena na nekretnini u kojoj ovršenik stanuje i koja je nužna za zadovoljenje osnovnih životnih potreba njega i članova njegovom kućanstava, kao ključno pitanje uočeno je nedostatno uređenje odgode ovrhe na nekretnini u kojoj ovršenik stanuje. U tom smislu, teza o potrebi normativnih izmjena i dopuna ovršnopravnog sustava u smislu zaštite ovršenika i jedine nekretnine koja mu služi za stanovanje je potvrđena. Rezultati provedenog istraživanja, ali i provedena anketa/intervuju s praktičarima potvrđuju postojanje sudske prakse koja je i dalje neujednačena, a okolnost da je u slučaju kada je riječ o tražbini koja potječe iz ugovora koji je

zaključio potrošač odgoda ovrhe normativno uređena na način da se ovrha odgađa do podnošenja tužbe za stavljanje izvan snage nagodbe ili javnobilježničke isprave na temelju koje je dopuštena ovrha ili tužbe za utvrđenje njezine ništetnosti, a najdulje u trajanju do 30 dana, u praksi ne primjenjuje dosljedno, a niti je riječ o optimalnom zakonskom rješenju odgode ovrhe na nekretnini. U vezi s time kod većine praktičara je potvrđena tvrdnja da u postojećem ovršnom normativnom uređenju nedostaje odredba prema kojoj sud može odgoditi ovrhu po službenoj dužnosti ako za to postoje opravdani razlozi (npr. u slučajevima u kojima je ovrhovoditelj banka ili novčarska institucija, ovršenik fizička osoba- potrošač lošijeg imovnog stanja, kada se ovrha na nekretnini vodi naplate relativno manjeg iznosa potraživanja, a ovršenik kao potrošač vodi parnični postupak radi utvrđenja jedne ili više ugovornih odredbi) s time da u ovršnom postupku ovrženik nije predložio odgodu ovrhe.

Druga hipoteza odnosi se na tvrdnju kako postojeći normativni model s pravnim okvirom ojačane pravne zaštite ovršenika u ovrsi radi naplate novčane tražbine na nekretnini u kojoj ovršenik stanuje nije optimalno rješenje kojim bi se na odgovarajući način pružila zaštita ovrhovoditeljima, a u svjetlu posebnosti da ovrhovoditelji nisu samo banke i novčarske institucije, već i fizičke osobe građani, uvažavajući specifičnosti našeg normativnog konteksta. Navedena hipoteza je **potvrđena**. Polazeći od aktualnog uređenja ovrhe na nekretnini u kojem dominira ojačana zaštita ovršenika i njegove jedine nekretnine koja mu služi za stanovanje, kao rezultata brojnih izmjena i dopuna ovršnopravnog uređenja koji je rađen prema načelu „pokušaja i pogrešaka“[796], nekoliko je ključnih elemenata na koje ukazuju rezultati istraživanja.

S jedne strane, instituti koji služe zaštiti ovršenika dovode do dugotrajnosti postupka što se ogleda u tome da je u promatranom razdoblju pravomoćno okončan manji broj ovršnih predmeta od očekivanog iz razloga jer su ovršni postupci i dalje u tijeku. Jedan od uzroka koji pridonose dugotrajnosti postupaka je okolnost što ovršenici nesavjesnim korištenjem procesnih ovlaštenja, ali i postupajući općenito protivno načelu savjesnosti i poštenja u postupcima ovrhe na nekretnini višestruko podnose žalbe, žalbe nakon proteka roka, zahtjeve za ukidanje potvrde ovršnosti javnobilježničkih isprava koje su bile temelj za određivanja ovrhe, zahtjeve za izuzeće voditelja postupka, kao i prijedloge za odgodu ovrhe. Takvim dispozicijama koje imaju za cilj „zatrpavanje“ sudova pravnim sredstvima ovršenici izravno utječu na dugotrajnost i djelotvornost ovršnog postupka, a što u konačnici ima utjecaj na cilj i smisao vođenja ovršnog postupka te na „legitimno očekivanje" ovrhovoditelja da će namiriti

[796] Aras Kramar, S., *op.cit*. u bilj. 17, str. 31.

svoju ovršnu tražbinu utvrđenu ovršnom ispravom, koje u smislu čl. 1. Protokola br. 1. uz EKLJP predstavlja imovinu.

Kroz intervuje i anketu s praktičarima jednoglasno je potvrđena tvrdnja da ovršenici učestalo podnose pravne lijekove kako bi utjecali na dinamiku poduzimanja radnji u postupku te na taj način odugovlačili postupak. Gotovo jednoglasno praktičari su prepoznali potrebu revizije normativnog uređenja OZ-a kojim bi se dosljednije razlikovali stadiji određivanja i provedbe ovrhe te sukladno tome predvidjelo do kojeg trenutka ovršenik može podnijeti prijedlog za odgodu ovrhe.

S druge strane, takvo postupanje ovršenika, koje je u osnovi protivno pravozaštitom smislu ovršnopravnih instituta, obeshrabrilo je ovrhovoditelje u pokretanju postupaka ovrhe na nekretnini, pa je i to razlog smanjenog broja dovršenih predmeta ovrha na nekretnini. Kada se govori o utjecaju normativnog modela s pravnim okvirom ojačane zaštite ovršenika u ovrsi na nekretnini na pravo ovrhovoditelja na namirenje tražbine u svjetlu činjenice da ovrhovoditelji nisu samo banke i novčarske institucije, već i fizičke osobe ili jednostavna trgovačka društva, kod većine praktičara potvrđen je stav da takav model ima negativan utjecaj na mogućnost namirenja, a posljedično i na sposobnost plaćanja ovrhovoditelja. Pored toga, posebno se ističu oni slučajevi u kojima ovrhovoditelj raspolaže javnobilježničkom ispravom koja potječe iz ugovora koji je zaključio potrošač za koje većina praktičara smatra da ovrhovoditelj neće moći namiriti svoju tražbinu u razumnom razdoblju od tri godine.

Razmjerno velik broj praktičara smatra da su vrijednosni kriterij ispod kojeg je apsolutno isključena mogućnost određivanja ovrhe (glavnica u iznosu od 5.300,00 eura), kao i razlog za odgodu ovrhe propisan odredbom čl. 65. st. 11. OZ-a, koji se odnosi na situaciju kad javnobilježnička isprava potječe iz ugovora koji je zaključio potrošač, u dovoljnoj mjeri ojačali pravnu zaštitu ovršenika.

Ono što se za svrhu ovog rada čini posebno značajnim, činjenica je da većina praktičara ocjenjuje postojeće zakonsko uređenje ovrhe na nekretnini radi naplate novčane tražbine djelomično dobrim, dok posebne kriteriji za određivanje ovrhe na nekretnini u većini slučajeva smatra nedovoljno jasnim. Upravo se u vezi s takvim nedovoljnim određenjem posebnih kriterija za određenje ovrhe na nekretnini može dovesti do otežanog utvrđivanja sadržaja tog pravnog standarda. Kroz intervuje i anketu s praktičarima u velikoj većini slučajeva potvrđene su njihove dvojbe da će korištenje pomoćnih kriterija iz odredbe čl. 80.b st. 3. OZ-a izazvati ozbiljne probleme u praksi kod utvrđivanja sadržaja tih pravnih standarda,

a da će primjena kriterija pravičnosti propisanog odredbom čl. 75. st. 6. OZ-a kod određivanja ovrhe na jedinoj nekretnini u kojoj ovršenik, ako ovršenikova obveza potječe iz izvanugovornog obveznog odnosa (primjerice obveza po osnovi naknade štete prouzročena nekim deliktom), utjecati na ovrhovoditeljevo pravo na namirenje većina praktičara drži vrlo vjerojatnim. S time u svezi, kada se uzmu u obzir da je u velikom broju predmeta utvrđeno da je ovrhovoditelj ujedno i založni vjerovnik koji je založno pravo stekao dobrovoljnom raspoložbom ovršenika i da je predmet osiguranja u većini promatranih predmeta bila nekretnina u kojoj ovršenik stanuje, jasno je da je uvođenjem kriterija pravične ravnoteže između interesa ovrhovoditelja i interesa ovršenika propisanog člankom 80.b. st. 2 i 3. OZ-a dodatno ojačan položaj ovršenika, dok je interes ovrhovoditelja stavljen u drugi plan. U potonjim situacija u kojima dolazi do primjene kriterij pravične ravnoteže interesa dodatnu dvojbu u praksi izaziva podkriterij iz odredbe čl. 80.b st. 3. OZ-a je li ovršenik izjavom sadržanom u javnoj ispravi ili ovjerenoj privatnoj ispravi izričito suglasio s time da ovrhovoditelj radi namirenja određene tražbine zatraži namirenje prodajom nekretnine, dok odredba čl. 75. st. 5. OZ-a derogira ograničenje mogućnosti pokretanja ovrhe na jedinoj stambenoj nekretnini ovršenika ako je ovršenik u trenutku sklapanja pravnog posla kojim preuzima obvezu izjavio da je suglasan da se radi namirenja ovrhovoditeljeve tražbine može provesti ovrha na njegovoj jedinoj nekretnini.

Da bi se otklonila dvojba u primjeni odredbe o posebnim uvjetima za određivanje ovrhe na nekretnini iz čl. 80.b st. 3. OZ-a intervencijom VSRH-a usvojen je pravni stav da navode ovršenika o narušenoj pravičnoj ravnoteži pozivom na odredbu čl. 80.b OZ-a ne treba ocjenjivati primjenom čl. 80.b st. 3. OZ-a u slučaju kada je na nekretnini upisano založno pravo.[797]

Aktualnu teorijsku spoznaju o tome da pravni standard „osnovne stambene potrebe“ nije u zakonu definiran, ali se predmjeva 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, te da će prigodom odlučivanja o zahtjevu ovršenika za stambeno zbrinjavanje biti potrebno voditi računa i o toj predmjevi,[798] slijede i promišljanja praktičara. Oni u većini slučajeva smatraju da bi u OZ trebalo unijeti odredbu kojom se propisuje dužnost sudu da u slučaja kada odredi ovrhu na jedinoj nekretnini

[797] Zaključak usvojen na sastanku predsjednika Građanskih odjela županijskih sudova i Građanskog odjela VSRH-a održanog 11. ožujka 2022., br. Su-IV-87/22, *op. cit*. u bilj. 667.
[798] Dika, M., *op. cit.* u bilj. 23, str. 45.

ovršenika u kojoj on stanuje da o tome obavijesti nadležni centar za socijalnu skrb. Time se indicira da iako se pitanje stambenog zbrinjavanja izvorno ne uređuje pravilima ovršnog zakona, da bi sud bio dužan uskladiti svoje postupanje u ovrsi na stambenoj nekretnini ovršnika s postupanjem upravnog tijela koje odlučuje o stambenoj zbrinjavanju ovršenika.

Sve ranije istaknuto, upućuje na to da ovršna rješenja u postupku ovrhe na nekretnini u hrvatskom pravu ostavljaju dovoljno prostora za daljnja unapređenja u ostvarenju osnove svrhe vođenja ovršnog postupka, a to je namirenje ovrhovoditelja, istodobno štiteći dostojanstvo ovršenika.

Na temelju rezultata provedenog istraživanja, saznanja dobivenih provedbom ankete/intervujua sa sucima i sudskim savjetnicima u praktičnom postupanju na predmetima ovrhe na nekretnini, analize teorijskih spoznaja i prikazanih komparativnih uređenja postupka ovrhe na nekretnini, u sveobuhvatnom zaključku rada bit će ponuđeni konkretni prijedlozi *de lege ferenda* za poboljšanje normativnog uređenja ovrhe na nekretnini.

6. OVRHA NA NEKRETNINI U SLOVENIJI I AUSTRIJI

6.1. Ovrha na nekretnini u Sloveniji

6.1.1. Općenito o ovrsi na nekretnini s posebnim osvrtom na Novele ZIZ-L i ZIZ-M

U Zakonu o izvršbi in zavarovanju[799] koji je stupio na snagu 15. listopada 1998., i koji je uz brojne izmjene i dopune od kojih je posljednja bila 2021. godine,[800] i dalje na snazi, sadržajno je cjelovito uređenje ovršnopravne materije, uključujući i ovrhu na nekretnini.

Ovrha na nekretnini u Sloveniji provodi se istim ovršim radnjama kao i u Hrvatskoj, dakle zabilježbom ovrhe u zemljišnoj knjizi, utvrđivanjem vrijednosti nekretnine, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.[801] I u slovenskom

[799] Zakon o izvršbi in zavarovanju, *Uradni list Republike Slovenije*, (dalje: *Uradni list*), 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-uredničkі 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, 23/20 – SPZ-B, 13/21, 36/21, 81/22 – odl. US i 81/22 – sek. NAS, dalje u tekstu: ZIZ.

[800] Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o izvršbi in zavarovanju (ZIZ-M), *Uradni list*, št. 36/21.

[801] Čl. 167. ZIZ-a.

ovršnom pravu, kao i u hrvatskom, za određivanje i provedbu ovrhe na nekretnini mjesno je nadležan sud na čijem se području nekretnina nalazi[802] koja je predmetom ovrhe.

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 nekretnine. Ovrha se može predložiti i odrediti na nekretnini koja nije upisana u zemljišnoj knjizi te se na takvu ovrhu prema primjenjuju odredbe čl. 211. ZIZ-a. Ako je pravo vlasništva na nekretnini na kojoj je predložena ovrha upisano u zemljišnoj knjizi na tuđe ime, ovrhovoditelj mora priložiti ispravu podobnu za uknjižbu prava vlasništva ovršenika. U tom slučaju sud vrši zabilježbu po službenoj dužnosti. Ovrhovoditelj koji nema niti ispravu podobnu za uknjižbu prava vlasništva ovršenika može tužbom zahtijevati uknjižbu tog prava protiv ovršenika, s time da se u tom slučaju ovršni postupak nastavlja nakon pravomoćnosti rješenja o upisu.[803]

Posebnost nekretnine kao predmeta ovrhe u ovrsi na nekretnini u Sloveniji je ta da predmet prodaje može biti i nekretnina u cjelini. Navedena prodaja je uređena čl. 171.a ZIZ-a. U tom slučaju sud obavještava i preostale suvlasnike nekretnine, čiji udjeli nisu predmetom ovrhe, da mogu dati suglasnost da se nekretnina proda kao cjelina, te ih upoznaje s uvjetima prodaje. Sud rješenjem odlučuje da se nekretnina prodaje kao cjelina, u slučaju da svi suvlasnici daju suglasnost prije donošenja rješenja o utvrđivanju vrijednosti nekretnine. Danu suglasnost suvlasnici mogu povući najkasnije do izdavanja naloga za prodaju na prvoj javnoj dražbi, odnosno do izdavanja naloga za prodaju s obvezujućim nadmetanjem. Suglasnost se može dati neposredno na zapisnik ili se može dostaviti pisana suglasnost na kojoj su potpisi suvlasnika javnobilježnički ovjereni. Neovisno o odredbama o redoslijednu namirenja iz kupovnine, suvlasnici se isplaćuju prije namirenja troškova ovršnog postupka i vjerovnika.

Nakon zabilježbe rješenja o ovrsi, sud ne može na istoj nekretnini provesti poseban ovršni postupak radi namirenja druge tražbine istog ili drugog ovrhovoditelja.

Ovrhovoditelj za čiju je tražbinu sud kasnije donio rješenje o ovrsi na istoj nekretnini pridružuje se već započetoj ovrsi. To je moguće do pravomoćnosti rješenja o predaji nekretnine kupcu. O pristupanju ovrsi sud obavještava ovrhovoditelja u čiju je korist prethodno upisana zabilježba ovrhe.[804]

[802] Čl. 166. ZIZ-a.
[803] Čl. 168. ZIZ-a.
[804] Čl. 171. ZIZ-a.

Od ovrhe su izuzeta poljoprivredna zemljišta i gospodarske zgrade poljoprivrednika, u mjeri u kojoj su mu potrebni za vlastito uzdržavanje i uzdržavanje članova njegove uže obitelji i drugih osoba koje je dužan uzdržavati po zakonu. Navedeno se ne odnosi se na ovrhu radi naplate novčanih tražbina osiguranih ugovornim založnim pravom na nekretnini (hipoteka) ili na naplatu zemljišnog duga.[805]

Sud dopušta osobi koja je zainteresirana za kupnju nekretnine da ju razgleda na njezin zahtjev i na njezin trošak.[806]

Utvrđivanju vrijednosti nekretnine sud može pristupiti i prije pravomoćnosti rješenja o ovrsi.[807] Prema odredbi čl.178. st. 2. ZIZ-a ovršni sud prije prodaje nekretnine, donosi rješenje[808]kojim utvrđuje tržišnu vrijednost nekretnine na temelju procjene ovlaštenog sudskog vještaka izražene na dan procjene. Nalaz i mišljenje sudskog vještaka o tržišnoj vrijednosti nekretnine u skladu s načelom kontradiktornosti[809] dostavlja se strankama da se o njemu očituju u roku od osam dana od dana dostave.

Novelom ZIZ-L redefiniran je način utvrđivanja vrijednosti nekretnine. Prema ranijem uređenju sadržanom u 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 ako je priložila mišljenje sudskog vještaka o tržišnoj vrijednosti nekretnine iz kojeg proizlazi vjerojatnost da se ranije utvrđena vrijednost nekretnine do dana prodaje prilično promijenila.

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

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 vodeći načelima hitnosti i ekonomičnosti, odlučio za iznimku od pravila da sud

[805] Čl. 177. ZIZ-a.
[806] Čl. 176. st. 1. ZIZ-a.
[807] Čl. 178. st. 1. ZIZ-a.
[808] Prema općoj odredbi čl. 9. st. 1. ZIZ-a protiv prvostupanjskog rješenja dopuštena je žalba.
[809] Ekart, Andrej, Zakon o izvršbi in zavarovanju (ZIZ) z novelo ZIZ-L, Razširjena uvodna pojasnila s podrobnim prikazom evropskega naloga za zamrznitev bančnih računov, u: Ekart, Andrej; Rijavec, Vesna, GV Založba, Ljubljana, 2019., str. 160.

utvrđuje vrijednost po vještaku te je propisao da sud neće utvrđivati vrijednost po vještaku ako to predloži jedna od stanaka u postupku i ako priloži procjenu iz drugog sudskog postupka koja nije starija od dvije godine te ako ponovnu procjenu na svoj trošak ne zahtijevaju stranke ili osobe iz st. 2. čl.179. ZIZ-a.[810]

Prijedlog i procjena sudskog vještaka o tržnoj vrijednosti nekretnine iz prijašnjeg postupka dostavljaju se strankama i drugim osobama iz čl. 179. st. 2. na očitovanje.[811]

Sud utvrđuje vrijednost nekretnine rješenjem, protiv kojeg žalbu pored ovršenika mogu izjaviti i sve osobe koje imaju pravo na namirenje iz iznosa dobivenog prodajom.[812]

Nakon donošenja rješenja o utvrđivanju vrijednosti nekretnine, sud donosi rješenje o prodaji nekretnine u kojem određuje način i uvjete prodaje te vrijeme i mjesto prodaje, ako se nekretnina prodaje na dražbi. Prodaja nekretnine provodi se nakon pravomoćnosti rješenja o ovrsi i nakon pravomoćnosti rješenja o utvrđivanju vrijednosti nekretnine. U odluci o prodaji nekretnine 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.[813]

Zakonodavac je u odredbi čl. 180. ZIZ-a propisao da svatko tko ima pravo na namirenje iz iznosa dobivenog prodajom nekretnine, a po redu prvenstva je ispred ovrhovoditelja koji je predložio ovrhu, može predložiti sudu da obustavi ovrhu, ako utvrđena vrijednost nekretnine ni djelomično ne pokriva tražbinu ovrhovoditelja koji je ovrhu predložio. Obustava ovrhe se može predložiti u roku od osam dana od dostave rješenja o prodaji. Prijedlog za obustavu sud dostavlja strankama i osobama koje imaju pravo na namirenje iz kupovnine. Sud na temelju okolnosti slučaja prosuđuje je li svrsishodna prodaja nekretnine, s obzirom na iznos s kojim će se vjerojatno djelomično namiriti ovrhovoditelj koji je predložio ovrhu.

Odredbom o prodaji nekretnine propisano je da se prodaja nekretnine obavlja po pravomoćnosti rješenja o ovrsi i po pravomoćnosti rješenja o utvrđivanju vrijednosti nekretnine.

Rješenje o prodaji sud objavljuje na sudskoj ploči i na svojoj web stranici, a može i na drugi uobičajen način, odnosno u sredstvima javnog priopćavanja kako bi se što većem broju ljudi

[810] Čl. 178. st.7. ZIZ-a.
[811] Čl. 178. st. 8. ZIZ-a.
[812] Čl. 179. ZIZ-a.
[813] Čl. 181. st.1.-3. ZIZ-a.

omogućilo razgledavanja nekretnine i sudjelovanje na dražbi, a sve s ciljem postizanja što veće kupovnine. Rješenje o prodaji poljoprivrednog zemljišta prosljeđuje upravnoj jedinici na čijem se području nalazi nekretnina, tako da ga upravna jedinica može objavi na svojoj oglasnoj ploči. Osim rješenja o prodaji, objavljuje se i mišljenje sudskog procjenitelja o tržišnoj vrijednosti nekretnine bez objave osobnih i drugih zaštićenih podataka. Smisao ove odredbe je omogućiti potencijalnim kupcima da dobiju što više informacija o nekretnini koja se prodaje, uz osiguranje zaštite osobnih podataka. Od objave rješenja o prodaji na sudskoj ploči i web stranici suda do dana prodaje mora proteći najmanje trideset dana. Prijedlogom Novele ZIZ-N predlaže se dopuniti st. 4. čl. 181. ZIZ-a[814] na način da se uz rješenje o prodaji na internetu objavi i mišljenje sudskog procjenitelja o tržišnoj vrijednosti nekretnine koje može sadržavati osobne i druge zaštićene podatke stranaka u postupku i procjenitelja, ali ne smije sadržavati osobne i druge zaštićene podatke trećih osoba, podatke o položenom ispitu procjenitelja te slike osoba koje omogućuju njihovu identifikaciju.

Jedna od najvažnijih novina koja je unesena Novelom ZIZ-L-a je uvođenje mrežne (elektroničke) javne dražbe[815] za prodaju nekretnina i pokretnina. Zakonodavac je Novelom ZIZ-L 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. U tu svrhu je donesen i Pravilnik o objavi prodaje u internetskoj tražilici i internetskoj javnoj dražbi u ovršnom postupku[816] kojim je uređen način objave prodaje u internetskoj tražilici u ovršnom postupku te pravila javne elektroničke dražbe u ovršnom postupku s ciljem osiguravanja transparentne i uspješne prodaje i pretraživanja predmeta prodaje na način da zainteresirani kupci mogu na jednom mjestu na portalu e-dražbe pristupiti podacima i slikovnom materijalu o predmetima prodaje i podacima o prodaji te se prijaviti na javnu internetsku dražbu.

Nesporno je da se slovenski zakonodavac uvođenjem elektroničke javne dražbe u pravni sustav rukovodio istim razlozima kao i hrvatski zakonodavac, a to je mogućnost sudjelovanja većeg broja ponuditelja, a posljedično tome i mogućnost postizanja veće prodajne cijene nekretnine. Iako je Novela ZIZ-L istupila na snagu još u ožujku 2018. godine, bilo je doista

[814] Čl. 23. Prijedlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o izvršbi in zavarovanju (ZIZ-N), dalje u tekstu: Prijedlog Novele ZIZ-N ili ZID ZIZ-N. Predviđene izmjene ZIZ- novela ZIZ-N prezentirao je Miha Verčko, generalni direktor Direktorata za civilno pravo, Ministarstvo za pravosodje, Centar za izobraževanje v pravosodju, Izvršilna šola 2025., Terme Olimia, Hotel Sotelia, Podčetrtek.

[815] Elektronička javna dražba uređena je odredbom čl. 188.a ZIZ-a.

[816] Pravilnik o objavi prodaje u internetskoj tražilici i internetskoj javnoj dražbi u ovršnom postupku, *Uradni list* št. 195/20.

problema i kašnjenja u implementaciji elektroničke javne dražbe te je sustav zaživio tek 1. veljače 2021.[817] Sve objave online javnih dražbi, kao i online javnu dražbu koja je u tijeku, može pratiti svatko. Korištenje javnog (otvorenog) dijela portala sodnedražbe.si, koji između ostalog omogućuje pretraživanje objavljenih prodaja i praćenje online javnih dražbi u tijeku, moguće je bez identifikacije, bez registracije i ne zahtijeva prijavu putem vanjskog SI-PASS okruženja.[818]

S čl.181.a ZIZ-a uspostavljena je pravna podloga za mrežni preglednik nekretnina koje su predmet prodaje. Navedenim preglednikom upravlja i održava ga Vrhovni sud Republike Slovenije (dalje u tekstu: VSRS).[819] U elektroničkoj javnoj dražbi mogu sudjelovati samo oni koji se prijave najkasnije tri radna dana prije početka dražbe. Nakon prijave i uplate jamčevine, osoba dobiva jedinstveni token s kojim anonimno sudjeluje u dražbi. Elektronička dražba počinje automatski kada nastupi vrijeme određeno za početak dražbe. Početak i trajanje elektroničke javne dražbe određuje sud rješenjem o prodaji. Za ocjenu je li izjava (ponuda na dražbi) dana ozbiljna, uzimaju se u obzir objektivni kriteriji. Eventualne mentalne rezerve dražbovatelja, kada svjesno daju ponude koje nemaju namjeru ispuniti, nisu relevantne.[820]

Unatoč tom što je uvedena elektronička javna dražba, slovenski zakonodavac je za razliku od našeg zakonodavca i dalje zadržao mogućnost provođenja sudske javne dražbe, osobito u slučajevima kada na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi ne bude prijavljenih ponuditelja. Javna dražba će se provesti kao elektronička javna dražba, samo ako sud ne ocjeni da je prikladnije da se održi sudska javna dražba.

---

[817] 1. veljače 2021. zaživio je portal www.sodnedrazbe.si na kojem su na jednom mjestu objavljene sve aktualne elektroničke dražbe slovenskih sudova.

[818] Rješenje Višeg suda u Ljubljani, br. Ip-1057/2022, odluka od 15. rujna 2022., dostupno na: https:// www.sodnapraksa.si/, (datum pristupa: 25. veljače 2025.).

[819] Putem portala e-dražbe (https://sodnedrazbe.si) kojim upravlja Vrhovni sud Republike Slovenije u 2023. godini provedeno je 707 internetskih dražbi nekretnina, a od 1. veljače 2021. do kraja 2023. godine, provedeno je ukupno 2.309 dražbe, dostupno na: https://forbes.n1info.si/nepremicnine/drazbe-na-spletu-kaj-iscemo-slovenci/, (datum pristupa: 25. veljače 2025.) Radi se o sustavu koji podržavaju sve računalne platforme, radi na mobilnim uređajima i dostupan je 24/7, te svim zainteresiranim kupcima omogućuje besplatan (bez registracije) pristup podacima o predmetima prodaje u sudskim postupcima, a prijavom kvalificiranim certifikatom putem sustava SI-PASS omogućuje i lokacijsko neovisno (tzv. *couch bidding*) i anonimno *online* nadmetanje. Time se osigurava širi pristup javnim dražbama te sprječavaju dogovaranja i iznude između ponuditelja na javnim dražbama, čime se omogućuje učinkovitija naplata potraživanja vjerovnika, dostupno na: https://www.eu-skladi.si/sl/ekp/primeri-dobrih-praks/projekt-edrazbe, (datum pristupa: 25. veljače 2025.).

[820] Rješenje Višeg suda u Ljubljani, br. Ip-1199/2022, odluka od 16. studenog 2022., dostupno na: https://www.sodnapraksa.si/, (datum pristupa: 25. veljače 2025.).

U slučaju prodaje sudskom javnom dražbom ročište za prodaju nekretnine održava se i onda kada je nazočan samo jedan ponuditelj. U tom slučaju sud može odgoditi ročište za prodaju na zahtjev stranke ili založnog vjerovnika ili vjerovnika zemljišnog duga, ovisno o okolnostima slučaja,[821] osim ako se ne radi o prodaji elektroničkom javnom dražbom. 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 ovrhovoditelja odrediti drugo ročište na kojem se nekretnina ne može prodati ispod polovice utvrđene vrijednosti.[822] Međutim, ako vjerovnik u roku od šest mjeseci od prvog ročišta ne predloži novu prodaju ili ako se na drugom ročištu nekretnina ne može prodati ni za polovicu utvrđene vrijednosti, sud tada obustavlja ovrhu.

Pored prodaje nekretnine na dražbi, moguća je prodaja nekretnine uz obvezujuće nadmetanje i prodaja neposrednom pogodbom.

Prodaja obvezujućim nadmetanjem[823] je javni poziv na nadmetanje na temelju kojeg sud dosuđuje nekretninu najboljem ponuditelju. Ovrhovoditelji, založni vjerovnici i vjerovnici zemljišnog duga mogu se tijekom cijelog ovršnog postupka do donošenja rješenja o prodaji dogovoriti da se nekretnina prodaje na temelju obvezujućeg nadmetanja, s time da se smatra da su navedene osobe pristale na prodaju putem obvezujućeg nadmetanja ako jedna od njih da takav prijedlog, a ostale se tome izričito ne usprotive u roku koji odredi sud.

Stranke, založni vjerovnici i vjerovnici zemljišnog duga mogu se tijekom cijelog ovršnog postupka do donošenja rješenja o prodaji dogovoriti da se nekretnina u određenom roku proda neposrednom pogodbom.[824]

U javnoj dražbi odnosno u postupku obvezujućeg nadmetanja mogu sudjelovati samo osobe koje uplate jamčevinu najkasnije tri radna dana prije dražbe ili prije isteka roka za obvezujuće ponude. U slučaju prodaje neposrednom pogodbom, kupac polaže jamčevinu kod osobe s kojom ju je sklopio, neposredno prije sklapanja ugovora.

Od davanja osiguranja odnosno jamčevine izuzeti su ovrhovoditelj na čiji je prijedlog sud dopustio ovrhu i založni vjerovnik odnosno vjerovnik zemljišnog duga, ako njihove tražbine dosegnu iznos osiguranja i ako se na temelju njihova reda i utvrđene vrijednosti nekretnine osiguranje može ovršiti i namiriti iz kupoprodajne cijene. U slučaju elektroničke javne

[821] Čl. 186. ZIZ-a.
[822] Čl. 188. st. 1. i 2. ZIZ-a.
[823] Prodaja obvezujućim nadmetanjem uređena je čl. 189.a ZIZ-a.
[824] Prodaja neposrednom pogodbom uređena je čl. 190. ZIZ-a

dražbe, oslobađanje od plaćanja jamčevine potrebno je predložiti tri radna dana prije početka internetske javne dražbe. Jamčevina iznosi jednu desetinu utvrđene vrijednosti nekretnine.

Ponuditeljima čija ponuda nije prihvaćena jamčevina će se vratiti na transakcijski račun u roku od 15 dana od završetka javne dražbe ili ročišta za otvaranje ponuda, osim ako zakonom nije drugačije određeno.

Kupac je dužan položiti kupoprodajnu cijenu u roku navedenom u rješenju o prodaji. Ako kupac ne položi kupovninu u navedenom roku ili zahtjev za odobrenje kupnje prema čl. 189. st. 7. ZIZ-a nije podnesen u roku, jamčevina mu se neće vratiti, nego će se raspodijeliti sukladno čl. 197. i 198. ZIZ-a kojima je propisan redoslijed namirenja prioritetnih i ostalih tražbina. Na prijedlog ovrhovoditelja, a ovisno o okolnostima prodaje, sud poziva na plaćanje kupovnine drugog ili sljedećeg najboljeg ponuditelja koji na to pristane i da izjavu iz čl. 189. st. 4. ZIZ-a odnosno izjavu je li osoba povezana s ovrhovoditeljem i određuje im rok za uplatu kupovnine ili rješenjem poništava prodaju i određuje nove prodaje.[825] Za razliku od hrvatskog zakonodavca, slovenski zakonodavac je Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o ovrsi i osiguranju (ZIZ-J)[826] brisao odredbu prema kojoj je bilo određeno da će se iz jamčevine namiriti troškovi nove prodaje te nadoknaditi razlika između cijene postignute na prethodnoj i novoj prodaji.

O predaji nekretnine sud donosi rješenje koje dostavlja svima kojima je dostavljena odluka o prodaji, kao i svim sudionicima dražbe. Budući da prema aktualnom uređenju protiv rješenja o dosudi nije dopušten pravni lijek kako bi se ubrzao ovršni postupak, nepravilnosti tijekom dražbe mogu se iznositi u pravnom lijeku protiv rješenja o predaji nekretnine kupcu.[827] Postojeće zakonsko rješenje prema kojem se nepravilnosti mogu isticati tek u žalbi protiv rješenja o predaji nekretnine izaziva probleme u praksi jer unatoč nepravilnosti u dražbi, kupac (najbolji ponuditelj) mora prethodno položiti kupoprodajnu cijenu, a tek nakon toga može te nepravilnosti isticati u žalbi protiv rješenja o predaji nekretnine. Kako bi se otklonili navedeni problemi Prijedlogom Novele ZIZ-N ponovno se predlaže uvesti mogućnost izjavljivanja žalbe protiv rješenja o dosudi.[828]

[825] Čl. 191. st. 3. ZIZ-a.
[826] Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o ovrsi i osiguranju (ZIZ-J), *Uradni list*, št. 53/14.
[827] Čl. 189. st. 6. ZIZ-a.
[828] Čl. 24. Prijedloga Novele ZIZ-N.

Nakon donošenja rješenja o dosudi[829] i polaganja kupovnine, sud donosi rješenje kojim se nekretnina predaje[830] kupcu, a nakon pravomoćnosti rješenja upisuje se vlasništvo na nekretnini u zemljišne knjige i brišu se prava i tereti za koje je to određeno rješenjem o predaji. Sud može u rješenju o predaji nekretnine kupcu na prijedlog osobe koja je u ime kupca položila kupovninu i koja je prije donošenja odluke o predaji nekretnine kupcu podnijela sudu ispravu za uknjižbu hipoteke u svoju korist, odrediti da se nakon pravomoćnosti ovog rješenja, hipoteka za osiguranje tražbine proizašle iz isprave koja je temelj za uknjižbu, u korist te osobe.

U rješenju o predaji nekretnine sud odlučuje i kada je ovršenik dužan iseliti iz obiteljske stambene zgrade ili stana ili iseliti poslovni prostor. Rješenje je ovršni naslov za iseljenje i predaju nekretnine. Rješenje o predaji nekretnine kupcu sud dostavlja svima kojima je dostavljeno rješenje o prodaji, sudionicima javne dražbe i sudionicima obvezujućeg nadmetanja. Nekretninu kupcu predaje sud nakon pravomoćnosti rješenja o predaji.[831]

Nakon pravomoćnosti rješenja o predaji nekretnine kupcu više nije moguće spriječiti prijenos vlasništva na novog vlasnika i ovrhu, budući da je ovrha dovršena.[832]

Za razliku od hrvatskog prava, stjecanje prava vlasništva nekretnine u ovršnom postupku na temelju odluke o predaji nekretnina kupcu u slovenskoj pravnoj teoriji[833] i sudskoj praksi[834],[835] predstavlja originarni način stjecanja prava vlasništva.

---

[829] U rješenju Višeg suda u Ljubljani, br. Ip-246/2023 od 1. ožujka 2023., ističe se: „Odluka o dosudi je konstitutivne naravi, stoga učinak objektivno nastaje tek donošenjem rješenja i ne može se pretpostaviti na temelju postojanja određenih činjenica po završetku javne dražbe. Nastanak pravnih učinaka dosude može se vezati samo uz donošenje pisanog rješenja o dosudi.“, dostupno na: https://www.sodnapraksa.si/, (datum pristupa: 15. ožujka 2025.).

[830] U rješenju Višeg suda u Ljubljani, br. Ip 2177/2019 od 13. siječnja 2020. ističe se da su “za pravilnost rješenja (o dosudi) i primopredaji kupcu bitni sljedeći uvjeti: pravomoćnost rješenja o ovrsi, pravomoćnost rješenja o utvrđivanju vrijednosti nekretnine, pravilno obavljena kupoprodaja, poslovna sposobnost najboljeg ponuditelja za kupnju nekretnine, isplaćena kupoprodajna cijena.“, dostupno na: http://www.sodisce.si/vsrs/odlocitve /10455/, (datum pristupa: 15. ožujka 2025.).

[831] Čl. 192. st. 2.- 4. ZIZ-a.

[832] Rješenje Višeg suda u Celju, br. Ip 6/2023, odluka od 15. veljače 2023., dostupno na: https://www.sodnapraksa.si/, (datum pristupa: 25. veljače 2025.)

[833] Juhart, Miha, Tratnik, Matjaž, Venčur, Renato, *Stvarnopravni zakonik s komentarjem*, Uradni list, Ljubljana 2016, str. 256-257.

[834] U odluci VSRS-a, br. 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), https://www.sodisce.si/vsrs/odlocitve/10455/, (pristupljeno: 9. ožujka 2020.).

[835] U odluci VSRS-a, br. Ips 65/2017 od 13. rujna 2018., istaknuto je da: „Vrhovni sud može ponoviti, da pri prodaji nekretnine u ovršnom postupku vrijedi originarno, a ne derivativno stjecanje prava vlasništva.“ (slobodni

6.1.2. Zaštita ovršenika u ovrsi na nekretnini u Sloveniji

6.1.2.1. Općenito o zaštiti ovršenika u ovrsi na nekretnini

Pod utjecajem odluka Ustavnog suda Republike Slovenije (dalje: USRS) te presude Suda EU-a, u predmetu *Aleš Kuhar, Jožef Kuhar protiv Addiko Bank d.d.,*[836] slovenski zakonodavac je posljednjom Novelom ZIZ-M[837] nastavio s trendom jačanja zaštite ovršenika u ovrsi na nekretnini koji je uspostavljen ranijom Novelom ZIZ-L.[838]

Novela ZIZ-L je bila opsežnija od Novele ZIZ-M te je uvela značajne izmijene i novine u ovršni postupak, osobito kada se radi o nekretnini koja predstavlja dom ovršenika. Novelom ZIZ-L, zakonodavac je ojačao ovršenikov položaj dajući mu veće mogućnosti u cilju izbjegavanja ovrhe na nekretnini koja predstavlja dom ovršenika, ako se radi o manjem dugu i ako predloži drugi predmet ili sredstvo ovrhe. Na Novelu ZIZ-L, čije uređenje je u pretežitom dijelu opstalo i nakon Novele ZIZ-M, također su utjecale odluke ESLJP-a, osobito presuda u predmetu *Vaskrsić protiv Slovenije*[839], ali i presude u predmetima *Mindek protiv Hrvatske*,[840] *Rousk protiv Švedske*[841], *Zehentner protiv Austrije*.[842]

USRS je u odluci[843] donesenoj prije stupanja na snagu Novele ZIZ-M, primijetio da je Novelama ZIZ-a, osobito Novelom ZIZ-L, zakonodavac dodatno ojačao položaj ovršenika kod ovrhe na nekretnini na sljedeća tri načina: a) propisivanjem dužnosti sudu obavještavanja 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,

---

prijevod autora), dostupno na: http://www.sodisce.si/vsrs/odlocitve/2015081111422638/, (pristupljeno: 9. ožujka 2020.).

[836] Predmet *Aleš Kuhar, Jožef Kuhar protiv Addiko Bank d.d.*, C-407/18, presuda Suda od 26. lipnja 2019., dostupno na: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/HR/TXT/?uri=celex:62018CJ0407, (datum pristupa: 27. veljače 2025.).

[837] Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o izvršbi in zavarovanju (ZIZ-M), *Uradni list*, št. 36/21, dalje u tekstu: Novela ZIZ-M ili ZID ZIZ-M.

[838] Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o izvršbi in zavarovanju (ZIZ-L), *Uradni list*, št. 11/18, dalje u tekstu: Novela ZIZ-L ili ZID ZIZ-L.

[839] Predmet *Vaskrsić protiv Slovenije*, *op.cit*. u bilj. 11.

[840] Predmet *Mindek protiv Hrvatske*, *op.cit*. u bilj. 12.

[841] Predmet *Rousk protiv Švedske*, 2713/04 presuda od 25. srpnja 2013., dostupno na: http://hudoc.echr.coe.int/ eng#{"ecli":["2013:0725JUD 00 2718304"]}, (datum pristupa: 28. veljače 2020.)

[842] Predmet *Zehentner protiv Austrije*, 20082/02, presuda od 16. srpnja 2009., dostupno na: http://hudoc.echr.coe.int/eng#{"appno":["20082/02"],"itemid":["001-93594"]}, (datum pristupa: 28. veljače 2025.).

[843] Odluka USRS-a broj: Up-1298/2018-16 od 9. svibnja 2019., dostupno na: http://odlocitve.us-rs.si/sl/odlocitev/US31894?q=UP-1298%2F18-16+od+9.+maja+2019., (datum pristupa: 7. ožujka 2025.).

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, bb) propisivanjem dužnosti ovršnom sudu, da u tom slučaju po službenoj dužnosti, dozvoli prodaju druge ovršenikove imovine, ako može na temelju raspoloživih ili elektronički dostupnih podataka saznati bi li ta imovina bila dostatna za namirenje vjerovnikove tražbine, i cc) mogućnošću odgode ovrhe na nekretnini koja je ovršenikov dom, koju odgodu sud može odrediti čak i po službenoj dužnosti.

Viši sud u Ljubljani je u odluci br. Ip 1232/2019 od 6. studenoga 2019.,[844] obrazlažući pravnu zaštitu koju zakon daje ovršeniku u ovrsi na nekretnini istaknuo da ovršenika u pogledu sredstava i predmeta ovrhe štite odredbe čl. 34. st. 2. i 4. ZIZ-a, koje mu dopuštaju podnošenje pravnog lijeka kojim može predložiti ograničenje ovrhe na jednom ili više dopuštenih sredstava ovrhe ili ovrhu na drugom sredstvu ili predmetu ovrhe. Prema odredbi st. 1. čl. 169. ZIZ-a, ovršenik može (ali samo) u roku od osam dana od dostave rješenja o ovrsi predložiti sudu da dopusti drugo sredstvo ovrhe, odnosno provedbu ovrhe na drugoj nekretnini umjesto na nekretnini na kojoj je određena ovrha (iznimka iz st. 6. do 8. čl. 169. ZIZ-a odnosi se na ovrhu na stanovima ili stambenoj zgradi). Zaštita ovršenika u ovrsi radi prisilnog ostvarenja novčane tražbine na nekretnini ostvaruje se prvenstveno putem odredbe čl. 3. ZIZ-a prema kojoj je ovrha radi naplate novčane tražbine dopuštena i provodi se u obujmu potrebnom za njezinu naplatu. Ova odredba ne daje sudu samostalnu osnovu za obustavu ovrhe (drugim) dopuštenim sredstvima i predmetima prije nego što je ovrhovoditelj u cijelosti namiren. Sud će obustaviti ovrhu tek kad je ovrhovoditelj namiren, a u drugim slučajevima kada je to izričito predviđeno ZIZ-om (npr. kod ovrhe na nekretnini na temelju prijedloga osobe koja ima pravo na namirenje iz iznosa dobivenog prodajom nekretnine, a po redu prvenstva je ispred ovrhovoditelja koji je predložio ovrhu, može predložiti sudu da obustavi ovrhu, ako utvrđena vrijednost nekretnine ni djelomično ne pokriva tražbinu ovrhovoditelja koji je ovrhu predložio (čl. 180. st. 1. ZIZ-a), ili ako se nekretnina na drugom ročištu ne proda ni za polovicu utvrđene vrijednosti ili ako ovrhovoditelj ne predloži novu prodaju u roku od šest mjeseci od prvog neuspješnog ročišta za prodaju (čl. 194. st.1. i 2. ZIZ-a) i u drugim slučajevima predviđenim zakonom. Sukladno odredbi čl. 34. ZIZ-a, sud dopušta ovrhu radi naplate novčane tražbine onim sredstvima i na onim stvarima koji su navedeni u prijedlogu za ovrhu, odnosno prema prijedlogu ovrhovoditelja (sukladno načelo

[844] Rješenje Višeg suda u Ljubljani, br. Ip 1232/2019, odluka od 6. studenog 2019., dostupno na: https://www.sodnapraksa.si/, (datum pristupa: 4. ožujka 2025.)

dispozitivnosti), ali pri tome mora paziti na moguća ograničenja i izuzeća od ovrhe predviđena zakonom.

Novelom ZIZ-M sudu je dodatno omogućeno da u predmetima ovrhe na nekretnini koja predstavlja ovršenikov dom nađe pravičnu ravnotežu između interesa ovrhovoditelja i ovršenika te je s tim ciljem intervenirao u institut odgode ovrhe normiran čl. 71. Osim toga, Novelom ZIZ-M propisana je obveza suda da u slučaju kada je određena ovrha na ovršenikovoj nekretnini koja predstavlja ovršenikov dom, dostavi rješenje o ovrsi nadležnom centru za socijalnu skrb.[845] Zakonodavac je čl. 10. ZIZ-a propisao da je protiv rješenja suda drugoga stupnja, kojim se konačno odlučuje o prijedlogu za ovrhu, na način da se prijedlog za ovrhu odbacuje ili odbija ili da se prijedlogu za ovrhu udovoljava, dopuštena revizija pod uvjetima određenim zakonom kojim se uređuje parnični postupak.[846]

Iz sadržaja Prijedloga Novele ZIZ-N proizlazi da se njime neće značajnije intervenirati u odredbe o ovrsi na nekretnini pa tako niti u institute koji imaju za cilj zaštitu ovršenika u ovrsi na nekretnini. Možda je najznačajnija izmjena koja se odnosi na ovrhu na nekretnini dopuštanje izjavljivanja žalbe protiv rješenja o dosudi nekretnine. Posljedično tome izmijenjena[847] je i odredba čl. 171. st. 3. ZIZ-M kojom se dopušta pristupanje ovrsi do pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine, a ne do pravomoćnosti rješenja o predaji nekretnine kupcu, kako je to sad propisano.

6.1.2.2. Zaštita ovršenika u svjetlu instituta ovrhe drugim sredstvom ili na drugim nekretninama

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 postojećem uređenju iz čl. 169. st. 1. ZIZ-a ovršenik može u roku od osam dana od primitka rješenja o

[845] Čl. 221. st. 3. ZIZ-a.
[846] I u rješenju br. DoR 287/2021 od 7. srpnja 2021. VSRS navodi: „da je zakonodavac dopunom ZIZ - M ograničio reviziju samo na ona rješenja u postupcima ovrhe i osiguranja kojima je u drugom stupnju pravomoćno odlučeno da se prijedlog za ovrhu odbaci ili odbije ili da se prijedlogu za ovrhu udovolji. To znači da revizija protiv drugih rješenja donesenih u postupku ovrhe i osiguranja nije dopuštena. Budući da prijedlog za dopuštenje revizije protiv pravomoćnog rješenja o odbijanju ovršenikovog prijedloga za odgodu ovrhe nije rješenje iz stavka 1. članka 10. ZIZ-a, revizija u navedenom dijelu nije dopuštena, pa tako nije dopušten ni prijedlog za dopuštenje revizije.“, dostupno na: https://www.sodnapraksa.si/, (datum pristupa: 26. veljače 2025.).
[847] Čl. 21. Prijedloga Novele ZIZ-N.

ovrsi na nekretnini predložiti sud da dozvoli drugo sredstvo ovrhe, ili da odredi ovrhu na drugoj nekretnini. Ovo upozorenje i mogućnost predlaganja drugog sredstava ili predmeta ovrhe od strane ovršenika pridonese njegovoj zaštiti.

Sud je prijedlog dužan dostaviti ovrhovoditelju, koji se o njemu može očitovati u roku od osam dana od dostave.[848] Sud će prihvatiti prijedlog ako ovršenik dokaže da je vjerojatno[849] da će se tražbina namiriti drugim sredstvom ovrhe ili prodajom druge nekretnine.[850] Ako ovršenik kao drugo sredstvo ovrhe predloži ovrhu na plaći, mirovini, invalidnini ili drugom trajnom novčanom primanju, sud će prihvatiti prijedlog samo ako ovršenik dokaže da je vjerojatno da će tražbina biti namirena u roku od godine dana od donošenja rješenja o prijedlogu ovršenika.[851]

Sud o prijedlogu donosi rješenje kad se ovrhovoditelj očituje ili kad istekne rok za očitovanje. Iako je zakonodavac s ciljem ubrzanja postupka, povećanja njegove učinkovitosti te smanjenja troškova, u čl. 169. st. 3. ZIZ-a propisao da protiv odluke o tom prijedlogu, žalba nije dopuštena[852] povodom zahtjeva Višeg suda u Mariboru, Ustavni sud Republike Slovenije[853] je ocijenio da je navedena odredba protuustavna jer izravno i potpuno oduzima ovršeniku prava na žalbu kojim se ostvaruje ustavno načelo vladavine, što je u očitom nerazmjeru s koristi, tj. ubrzanjem ovršnog postupka.

Pod utjecajem presuda ESLJP-a, zakonodavac je Novelom ZIZ-L u odredbu čl. 169. ZIZ-a koja uređujte ovrhu drugim sredstvom ili na drugoj nekretnini, dodao stavke 6.-9. kojima je dodatno zaštitio ovršenikov položaj u ovrsi na nekretnini koja se smatra domom. Zakonodavac je propisao da se domom smatra stan ili kuća u kojoj ovršenik ima prijavljeno prebivalište. Ova presumpcija sadržana u odredbi čl. 169. st. 6. zadržana je u zakonu i nakon Novele ZIZ-M. Štoviše, zakonodavac ju je ponovio i u noveliranoj odredbi čl. 71. st. 5. ZIZ-a, u okviru instituta odgode ovrhe.

---

[848] Čl. 169. st. 2. ZIZ-a.

[849] U rješenju Višeg suda u Ljubljani, br. Ip-62/2022 od 16. ožujka 2022., navodi se: „Da je dokazni standard vjerojatnosti dostatan vrijedi i za smislenu primjenu članka 169. ZIZ-a.“, dostupno na: https://www.sodnapraksa.si/, (datum pristupa: 26. veljače 2025.).

[850] Čl. 169. st. 4. ZIZ-a.

[851] Čl. 169. st. 5. ZIZ-a.

[852] Rješenjem Višeg suda u Celju, br. Ip 381/2021 od 8. prosinca 2021., odbačena je kao nedopuštena žalba dužnika izjavljena protiv rješenja kojim je sud odlučio o ovršenikovom prijedlogu za dopuštenje ovrhe na drugim sredstvima ili drugim nekretninama, dostupno na: https://www.sodnapraksa.si/, (datum pristupa: 25. veljače 2025.).

[853] Odluka USRS-a, broj: U-I-179/2021-14 od 26. svibnja 2022., *Uradni list*, št. 81/22.

U cilju zaštite ovršenikovog doma, 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 nekretnine i tražbine koja se namiruje njenom prodajom, o tome obavijestiti centar za socijalnu skrb.

U slučaju postojanja očitog nesrazmjera, 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 rješenja 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 ovrhovoditeljeve tražbine, na što je sud također dužan upozoriti ovršenika u rješenju o ovrsi.

Od navedenog pravila postoje iznimke, koje su vezane uz pravnu prirodu tražbine koja se ovrhom prisilno ostvaruje. Radi se o tražbinama s osnove zakonskog uzdržavanja ili naknade za izgubljeno uzdržavanje zbog smrti davatelja uzdržavanja, 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.

Sud mora biti oprezan u poštivanju načela razmjernosti na način da mora uzeti u obzir stupanj zadiranja u ovršenikovu imovinu te 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 zadnje sredstvo namirenja tražbine, ako namirenje u razumnom roku ne uspije drugim ovršnim sredstvima.[854]

[854] Rješenje Višeg suda u Mariboru, br. Ip 270/2016, odluka od 13. rujna 2016., dostupno na: https://www.sodisce.si/vismb/odlocitve, (datum pristupa: 25. veljače 2025.).

Prema shvaćanju Višeg suda u Ljubljani [855] 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 je u ranijoj odluci[856] zaključio da je načelo razmjernosti na kojeg se ovršenica poziva u žalbi, u ovrsi osigurano na drugi način, i to mogućnošću ovršenice da predloži drugo sredstvo i drugi predmet ovrhe, ali mora učiniti vjerojatnim da će se ovrhovoditeljeva tražbina na taj način namiriti.

I Viši sud u Kopru[857] zaključuje da niti odredba čl. 169. ZIZ-a, niti odluke ESLJP-a donesene u sličnim predmetima (primjerice, predmet *Vaskrsić protiv Slovenije*) ne opravdavaju generalizirani zaključak da bi u svim slučajevima bila isključena ovrha na nekretnini, koja je dom dužnika, već je potrebno uzeti u obzir okolnosti svakog konkretnog slučaja, a posebno visinu tražbine i s tim u vezi razmjernost tražbine i vrijednost nekretnine dužnika te mogućnost naplate tražbine iz preostale imovine dužnika. U predmetima u kojima tražbina nije relativno niska i nema očite nerazmjernosti, kada vrijednost nekretnine još nije utvrđena u postupku, sud nema dovoljno podataka da ocijeni jesu li predložena sredstva i predmeti ovrhe razmjerni visini tražbine.

6.1.3. Odgoda ovrhe

6.1.3.1. Odgoda ovrhe na prijedlog ovršenika ili po službenoj dužnosti

Na ovršenikov prijedlog, sud prema odredbi čl. 71. st. 1. ZIZ-a može odgoditi ovrhu u cijelosti ili djelomično, ako ovršenik dokaže da je vjerojatno da bi neposrednom ovrhom pretrpio nenadoknadivu ili teško nadoknadivu štetu i da je ta šteta veća od one koju bi odgoda mogla prouzročiti, ovrhovoditelju, u sljedećim slučajevima:

1. ako je podnio izvanredni pravni lijek protiv rješenja na temelju kojeg je dopuštena ovrha;

[855] Rješenje Višeg suda u Ljubljani, br. Ip 3236/2017, odluka od 15. studenog 2017., dostupno na: https://www.sodisce.si/vislj/odlocitve, (datum pristupa: 25. veljače 2025.).
[856] Rješenje Višeg suda u Ljubljani, br. Ip 586/2012, odluka od 28. ožujka 2012., dostupno na: https://www.sodisce.si/vislj/odlocitve, (datum pristupa: 25. veljače 2025.).
[857] Rješenje Višeg suda u Kopru, br. Ip 93/2019, odluka od 3. travnja 2019., dostupno na: https://www.sodnapraksa.si/, (datum pristupa: 25. veljače 2025.)

2. ako je prijedlog za povrat u prijašnje stanje podnesen u postupku u kojem je doneseno rješenje koje je bilo temelj za dopuštenje ovrhe;

3. ako se podnese tužba za poništenje arbitražne odluke na temelju koje je dopuštena ovrha;

4. ako se podnese tužba radi poništenja nagodbe na temelju koje je ovrha dopuštena;

5. ako se podnese tužba radi utvrđenja ništavosti pravnog posla iz neposredno ovršne javnobilježničke isprave na temelju koje je ovrha bila dopuštena;

6. ako je ovršenik podnio prigovor protiv rješenja o ovrsi;

7. ako je ovršenik podnio prijedlog za poništenje potvrde o ovršnosti;

8. ako ovrha ovisi o istodobnom ispunjenju neke obveze vjerovnika, a dužnik je odbio ispuniti svoju obvezu jer vjerovnik nije ispunio svoju obvezu, a ujedno nije pokazao spremnost da je ispuni;

9. ako je dužnik ili sudionik u postupku zahtijevao otklanjanje nepravilnosti učinjenih tijekom provedbe ovrhe;

10. ako je dužnik podnio prijedlog za odbijanje ovrhe strane odluke, strane nagodbe ili strane javne isprave na temelju Uredbe 1215/2012/EU ili Uredbe 606/2013/EU[858];

11. ako je ovršenik pokrenuo parnični ili drugi postupak zbog nedopuštenosti ovrhe (članci 59. i 60.);

12. ako je ovršenik protiv pravomoćnog drugostupanjskog rješenja, kojim je prihvaćen prijedlog za ovrhu, podnio reviziju, koju je sud na njegov zahtjev dopustio.

Novelom ZIZ-L u postojeće uređenje unesena je nova t. 10. prema kojoj ovršenik može zatražiti odgodu ovrhe ako je dužnik podnio prijedlog za odbijanje ovrhe strane odluke, strane nagodbe ili strane javne isprave na temelju Uredbe 1215/2012/EU ili Uredbe 606/2013/EU.

Novelom ZIZ-M zakonodavac je intervenirao u čl. 71. st. 1. na način da je dodana t. 12. prema kojoj ovršenik može zatražiti odgodu ovrhe tek kada podnese reviziju, i kad ju VSRS dopusti. Navedeno je posljedica proširenja mogućnosti dopuštenja revizije Novelom ZIZ-M.

Ranijom Novelom ZIZ-L proširena je mogućnost odgode ovrhe na nekretnini koja predstavlja ovršenikov dom, u slučaju postojanja nesrazmjera između vrijednosti nekretnine i visine

[858] Čl. 13. Prijedloga Novele ZIZ-N u čl. 71. st. 1. t. 10. iza teksta „Uredbe 1215/2012/EU“ riječ „ili“ zamjenjuje se zarezom, a iza teksta „Uredbe 606/2013/EU“ dodaje se tekst „ili Uredbe 1219/1111/EU“.

tražbine koja se prisilno ostvaruje. Tako je čl. 71. st. 4. ZIZ-L bilo propisano da je neovisno o pretpostavkama za odgodu ovrhe iz st. 1.-3. tog članka, sud mogao na prijedlog ovršenika ili po službenoj dužnosti, ako je ovršenik predložio ili ako je sudu dostavio obrazloženo mišljenje centra za socijalnu skrb iz kojeg je proizlazilo 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 čl. 71. st. 5. ZIZ-L ako su bili ispunjeni naprijed navedeni uvjeti iz st. 4. i ako su postoje posebne okolnosti zbog kojih bi nastavak ovrhe na nekretnini bio očito nerazmjeran konkretnoj situaciji ovršenika, pri čemu je sud bio dužan uzeti u obzir i posljedice koje odgodom ovrhe mogu nastati ovrhovoditelju, sud je mogao odgoditi ovrhu na primjeren rok, bez obzira na ograničenja iz prethodnog stavka. Ovršenik je u slučaju da posebne okolnosti nisu proizlazile iz obrazloženog mišljenja centra za socijalnu skrb, te okolnost morao dokazati sudu.

Neovisno o pretpostavkama za odgodu ovrhe iz čl. 71. st.1.-3. ZIZ L, st. 6. bilo je propisano da sud može odgoditi ovrhu na nekretnini koja je ovršenikov dom, na prijedlog ovršenika ili po službenoj dužnosti, ako su bili 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 bio dužan upozoriti ovršenika.

Kad govorimo o institutu odgode ovrhe osobito je važna odluka USRS-a[859] 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. 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 s 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 USRS-a propisanim ograničenjima prema kojima se ovrha može odgoditi samo jednom i to najdulje na tri mjeseca

[859] Odluka USRS-a broj: U-I-171/2016-15, Up-793/2016-25 od 11. srpnja 2019., dostupno na: http://odlocitve.us.-ri/sl/odlocitev/US32034?q=U-I-171%2F16, (datum pristupa: 10. ožujka 2025.).

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 zaštitu ovršeniku u slučajevima u kojima bi nastavljanje s provedbom ovrhe ispražnjenjem i predajom nekretnine koja predstavlja ovršenikov dom, zbog postojanja posebno opravdanih razloga za odgodu na strani ovršenika, značilo neprihvatljivu strogoću koja nije u skladu s civilizacijskim vrijednostima i s poštivanjem ljudskog dostojanstva.[860] I u svojoj kasnijoj odluci USRS ističe da je odluka o odbijanju ovršenikovog prijedloga za odgodu ovrhe iz osobito opravdanih razloga važna za ocjenu tog suda o ustavnoj (ne)ispravnosti postupanja ovršnog suda. Upravo je to vrsta odluke kod koje ovršni sud mora obratiti posebnu pozornost na sukob ljudskih prava vjerovnika i dužnika.[861]

Pod utjecajem navedene odluke te presude Suda EU-a, u predmetu *Aleš Kuhar, Jožef Kuhar protiv Addiko Bank d.d.*,[862] zakonodavac je Novelom ZIZ-M propisao da sud može, neovisno o uvjetima iz st. 1. čl.71., na zahtjev ovršenika ili po službenoj dužnosti odgoditi ovrhu ako za to postoje posebno opravdani razlozi, i to:

1. kod ovrhe na stanu ili stambenoj zgradi koja je ovršenikov dom, ako se radi o naplati novčane tražbine koja je u očitom nesrazmjeru s utvrđenom vrijednošću nekretnine[863], ili

2. u slučaju ovrhe radi iseljenja i predaje stana ili stambene zgrade, koji je ovršenikov dom, ako ovršenik dokaže da nije mogao na drugi način urediti stambeno pitanje, a nastavak ovrhe bi ugrozio položaj i interese ovršenika u većoj mjeri nego što bi odgoda ovrhe ugrozila stanje i interese ovrhovoditelja, ili

3. kad ovršenik, koji je potrošač sukladno zakonu kojim se uređuje zaštita potrošača, ističe ništetnost pravnog posla iz neposredne ovršne javnobilježničke isprave, ili

4. iz drugih posebno opravdanih razloga koje ovršenik dokaže.

---

[860] Više o zaštiti ljudskog dostojanstva u građanskom ovršnom postupku v. Ljubimski, Janč, 2022, „Varstvo človekovega dostojanstva v civilnem izvršilnem postopku z ozirom na ustavno načelo socialne države“: doktorska disertacija [na spletu]. Doktorska disertacija. Ljubljana: J. Ljubimski. [Dostupno 7 april 2025]. Pridobljeno s: https://revis.openscience.si/IzpisGradiva.php?lang=slv&id=9582, (datum pristupa: 2. travnja 2025.).

[861] Odluka USRS-a broj: Up-94/2023 od 22. siječnja 2025. (t. 60. Odluke), dostupno na: https://www.us-rs.si/sl/zadeve-in-odlocitve/odlocitve/up-9423?SearchTerm=Up-94%2F23, (datum pristupa: 7. travnja 2025.).

[862] Predmet *Aleš Kuhar, Jožef Kuhar protiv Addiko Bank d.d.*, *op.cit*. u bilj. 836.

[863] U odluci Višeg suda u Kopru, br. Ip 1858/2021 od 9. rujna 2021., navodi se: „u slučaju u kojem potraživanje ovrhovoditelja iznosi oko 63.500,00 eura i kreće se od 22 do 27% vrijednosti nekretnine, ne postoji očita nerazmjernost. Budući da ovršenik nije dokazao osnovni uvjet za odgodu ovrhe prema t. 1. st. 2. čl. 71. ZIZ-a, odnosno prema ranije važećem st. 4. čl. 71. ZIZ-a, prvostupanjski sud nije bio dužan o ovom postupku obavijestiti nadležni Centar za socijalnu skrb niti pribaviti mišljenja o ugroženosti egzistencije ovršenika.“, dostupno na: https://www.sodnapraksa.si, (datum pristupa: 25. veljače 2025.).

Prema shvaćanju Višeg suda u Mariboru[864] socijalne prilike mogu predstavljati posebno opravdane razloge za odgodu ovrhe u skladu s odredbom čl. 71. st. 2. ZIZ-a, ali samo ako su takve važnosti da bi nastavak određene ovrhe na stambenoj nekretnini koja predstavlja ovršenikov dom, zbog postojanja za ovršenika posebno opravdanih razloga, bila nedopuštena grubost, koja ne bi bila u skladu s dostignutim civilizacijskim vrijednostima i mogla bi biti u suprotnosti s načelom poštivanja ljudskog dostojanstva i zanijekao bi svaku brigu za čovjeka. Prema obrazloženom, sama činjenica da je ovršenikov dom predmet ovrhe nije dovoljna da bi se opravdala odgoda, dok suprugov invaliditet i teška socijalna situacija na koju se poziva ovršenica mogu biti osnova za odgodu ovrhe, ali samo ako bi se odgodom ovrhe mogla postići svrha, što u konkretnom slučaju nije slučaj.

Pri utvrđivanju postojanja nerazmjernosti između visine tražbine i vrijednosti nekretnine, kao uvjeta za odgodu ovrhe prema čl. 71. st. 2. t. 1. ZIZ-a, ne smiju se uzeti u obzir samo tražbine iz pojedinog ovršnog predmeta, nego je potrebno uzeti u obzir tražbine u svim povezanim ovršnim predmetima. Očigledni nesrazmjer između iznosa tražbine i vrijednosti nekretnine ne može se tumačiti u smislu matematičkog nesrazmjera, već je odgoda u tim slučajevima opravdana samo kada se radi o naplati beznačajnih tražbina.[865]

Prema shvaćanju Višeg suda u Mariboru[866] pravo na dom nije apsolutno zaštićeno i činjenica da nekretnina koja je predmet prodaje predstavlja dom ovršenika nije sama po sebi dovoljna za odgodu ovrhe, već moraju postojati i druge iznimne okolnosti koje opravdavaju odgodu i koje moraju biti takve naravi da privremena odgoda ovrhe može postići svoju svrhu. Takve okolnosti mogu uključivati i mogućnost dobrovoljnog povrata duga, na koju su se ovršenici pozivali, ali je odgoda ovrhe opravdana samo realnom mogućnošću otplate cjelokupnog duga u relativno kratkom roku, za što je dopuštena odgoda ovrhe.

Sud mora pronaći pravu ravnotežu između interesa ovrhovoditelja i ovršenika u svakom slučaju kada se pojavi granična situacija. Iz navedenog se može zaključiti da zakonodavac, u nastojanju da pomogne socijalno ugroženim ovršenicima u ovrsi na nekretnini, postupa pomalo nepromišljeno što će zasigurno imati za posljedicu češće izjavljivanje pravnih lijekova u ovršnim postupcima, a to će dovesti i do problema u učinkovitosti ovršnih

[864] Rješenje Višeg suda u Mariboru, br. Ip 771/2021, odluka od 17. studenoga 2021., dostupno na: https://www.sodnapraksa.si/, (datum pristupa: 25. veljače 2025.).
[865] Rješenje Višeg suda u Celju, br. Ip 244/2023, odluka od 18. listopada 2023., dostupno na: https://www.sodnapraksa.si/, (datum pristupa: 25. veljače 2025.).
[866] Rješenje Višeg suda u Mariboru, br. Ip 354/2022, odluka od 17. kolovoza 2022., https://www.sodnapraksa.si/, (datum pristupa: 25. veljače 2025.).

postupaka. Osim toga, čini se da je zakonodavac u potpunosti zanemario materijalne prilike ovrhovoditelja jer i ovrhovoditelji mogu biti fizičke osobe, kao i činjenicu da bi ga odgoda ovrhe mogla ovrhovoditelja koja je fizička osoba dovesti u tešku materijalnu situaciju.

Uzimajući u obzir posebnost javnobilježničke isprave kao ovršne isprave, čl. 71. st. 2. t. 3. ZIZ-a omogućena je odgoda ovrhe na zahtjev ovršenika ili po službenoj dužnosti u slučajevima kada dužnik potrošač podnese tužbu radi utvrđenja ništetnosti pravnog posla iz neposredne ovršne javnobilježničkog isprave.

VSRS u odluci[867] navodi da je 27. ožujka 2021. stupio na snagu ZIZ-M prema kojem se ovrha može odgoditi do podnošenja (i rješavanja) tužbe radi utvrđenja ništetnosti pravnog posla. Zakonodavac je pomno ispitao teorijske nedoumice o nedostacima sadašnje regulative, a pravni teoretičari kritički su se osvrnuli i na odredbu kojom se odgoda ovrhe uvjetuje uplatom jamčevine (dotadašnji čl. 71. st. 3.) te na odredbu o besplatnoj pravnoj pomoći (čl. 8. Zakona o besplatnoj pravnoj pomoći). Zakonodavac je pojasnio da je, radi osiguranja učinkovite zaštite u smislu Direktive 93/13, na temelju presude Suda EU C-407/18, potrošačima protiv kojih se vodi ovršni postupak na temelju neposredno ovršnog javnobilježničkog akta sada omogućena učinkovita zaštita njihovih prava. Uzimajući u obzir posebnost javnobilježničke isprave kao ovršne isprave, dopunom čl. 71. ZIZ-a omogućena je odgoda ovrhe na zahtjev ovršenika ili po službenoj dužnosti u slučajevima kada dužnik potrošač podnese tužbu radi utvrđenja ništetnosti pravnog posla iz neposredno ovršne javnobilježničkog isprave, ne odstupajući od načela stroge formalne zakonitosti. Sud štiti dužnika potrošača i upućujući ga na tužbu u slučajevima kada tužbu još nije podnio i nije očito da dužnik nema izgleda na uspjeh s tužbom. Sudovi će sada morati uvažavati upozorenja teorije i nove zakonske regulative u svojoj praksi, čime će osigurati učinkovitu zaštitu dužnika. S obzirom na navedeno, VSRS je naveo da ne vidi potrebu mijenjati svoju sudsku praksu u pogledu vezanosti za načelo formalne zakonitosti, kako je navedeno npr. u odluci br. Ips 55/2020 od 4. prosinca 2020. Posljedično tome, ocijenio je da je i u konkretnom slučaju u kojem je postupak pokrenut prije Novele ZIZ-M ispravan postupak da sud ovršenika, koji se usprotivio da su nepoštene i ništetne ugovorne odredbe sadržane u ovršnoj javnobilježničkoj ispravi, upozori na mogućnost podnošenja tužbe radi utvrđenja ništetnosti te ujedno odgodi ovrhu.

[867] Rješenje VSRS, br. Ips 78/2021, odluka od 9. veljače 2022., https://www.sodnapraksa.si/, (datum pristupa: 25. veljače 2025.).

Viši sud u Mariboru[868] zaključuje da je Novelom ZIZ-M zakonodavac odgodu ovrhe definirao na način da je lako dostupna dužniku potrošaču, a sud o njoj može odlučiti i po službenoj dužnosti. Jedini uvjet je da je dužnik potrošač podnio tužbu radi utvrđenja ništetnosti pravnog posla iz ovršne javnobilježničke isprave.

Zakonodavac je u čl. 71. st. 2. t. 4. ZIZ-a ostavio sudu mogućnost da ocjenjuje radi li se o posebno opravdanom razlogu koji bi ovršeniku omogućio odgodu ovrhe. Dakle, kao i u ranijoj Noveli ZIZ-L u pogledu odgode ovrhe na nekretnini koja predstavlja ovršenikov dom, diskrecijsko pravo odlučivanja o svrhovitosti nastavka ovršnog postupka ili o odgodi ovrhe, preneseno je na sud.

Kod ovrhe na nekretnini moguća je odgoda do donošenja rješenja o prodaji, na što sud upozorava ovršenika u rješenju o ovrsi.[869] Presumpcija iz čl. 71. st. 5. ZIZ-a prema kojoj se pretpostavlja da je dom dužnika stan ili stambena zgrada u kojoj dužnik ima prijavljeno prebivalište, kao što je već rečeno, sadržana je i u odredbi čl. 169. ZIZ-a.

6.1.3.2. Odgoda ovrhe na prijedlog ovrhovoditelja

Odgoda ovrhe na prijedlog ovrhovoditelja uređena je odredbom čl. 72. ZIZ-a. Prema toj odredbi, sud će na prijedlog ovrhovoditelja odgoditi ovrhu u cijelosti ili djelomično, ako ovrha još nije započeta. Ako je pak, ovrha već započela, sud će odgoditi ovrhu ako ovrhovoditelj koji je predložio odgodu ovrhe podnese ispravu iz koje proizlazi pristanak ovršenika na odgodu.

Ako je u tijeku ovrha na nekretnini, a ovrhovoditelj je predložio odgodu ovrhe na tom predmetu ovrhe, ovrhovoditelj mora priložiti i pisanu suglasnost ostalih ovrhovoditelja na čiji je prijedlog određena ovrha na nekretnini.

Kada se radi o ovrsi na pokretninama, nematerijaliziranim vrijednosnim papirima koji ne kotiraju na burzi ili o ispražnjenju i predaji nekretnine, a ovršitelj je već preuzeo stvar, ovrhovoditelj prijedlog za odgodu ovrhu podnosi ovršitelju i pri tome mora priložiti ispravu iz koje proizlazi suglasnost dužnika s odgodom. Ovršitelj upisuje u spis i u upisnik vrijeme odgode i o tome odmah obavještava sud.

[868] Rješenje Višeg suda u Mariboru, br. Ip 6/2023, odluka od 1. ožujka 2023., dostupno na: https://www.sodnapraksa.si/, (datum pristupa: 26. veljače 2025.).
[869] Čl. 71. st. 3. i 4. ZIZ-a.

Ako je zakonom određeno da se ovrha mora tražiti u određenom roku, ovrhovoditelj može u tom roku predložiti odgodu.

6.1.3.3. Vrijeme na koje se ovrha odgađa i nastavak odgođene ovrhe

Vrijeme na koje se ovrha može odgoditi uređeno je odredbom čl. 74. ZIZ-a. Tako je propisano da odgoda traje do okončanja postupka po pravnom lijeku ako je ovrha odgođena jer je ovršenik ili treća osoba podnijela pravni lijek. Sud može odgoditi ovrhu iz razloga iz čl. 71. st. 2. t. 1. ZIZ-a (kod ovrhe na stanu ili stambenoj zgradi koja je ovršenikov dom, ako se radi o naplati novčane tražbine koja je u očitom nesrazmjeru s utvrđenom vrijednošću nekretnine), najduže šest mjeseci i to samo jednom kada ovršenik dostavi ili mu se sudu pošalje obrazloženo mišljenje središta za socijalnog rada, iz čega proizlazi da bi trenutna ovrha ugrozila egzistenciju ovršenika ili članova njegove obitelji. Bez obzira na uvjete iz prethodnog stavka, sud može odgoditi ovrhu iz razloga iz čl. 71. st. 2. t. 1. ZIZ-a najduže tri mjeseca i to samo jednom. Sud može odgoditi ovrhu iz razloga iz čl. 71. st. 2. t. 2. ZIZ-a (u slučaju ovrhe radi iseljenja i predaje stana ili stambene zgrade, koja je ovršenikov dom, ako ovršenik dokaže da nije mogao na drugi način urediti stambeno pitanje, a nastavak ovrhe bi ugrozio položaj i interese ovršenika u većoj mjeri nego što bi odgoda ovrhe ugrozila stanje i interese ovrhovoditelja) najdulje za šest mjeseci. Sud može odgoditi ovrhu iz razloga sadržanog u čl. 71. st. 2. t. 3. ZIZ-a (kad ovršenik, koji je potrošač sukladno zakonu kojim se uređuje zaštita potrošača, ističe ništetnost pravnog posla iz neposredne ovršne javnobilježničke isprave) do konačne odluke parničnog suda, ako je ovršenik podnio tužbu za ništavost pravnog posla iz neposredno ovršne javnobilježničke isprave. Sud mora o toj tužbi odlučiti, prioritetno bez odgode. Ako tužba još nije podignuta, sud će uputiti ovršenika da u roku od 30 dana podnese tužbu radi utvrđenja ništavosti pravnog posla iz neposredno ovršne javnobilježničke isprave, te za to vrijeme odgađa ovrhu, osim ako iz ovršenikovih zahtjeva proizlazi da ovršenik nema izgleda za uspjeh u parnici. Sud može odgoditi ovrhu iz drugih posebno opravdanih razloga prema t. 4. st. 2. čl. 71. ZIZ-a najdulje do tri mjeseca.

Najdulje trajanje odgode ovrhe ograničeno je zakonom, a trajanje odgode se određuje sukladno razlogu zbog kojeg se ovrha odgađa. Odgoda je privremeno rješenje, ali ne može

postati dugoročno rješenje jer bi se time prekomjerno ograničilo pravo vjerovnika na učinkovitu ovrhu.[870]

Viši sud u Mariboru[871] ocijenio je da nisu ispunjeni zakonski uvjeti za ponovnu odgodu ovrhe, u slučaju kada je sud već jednom odgodio ovrhu na temelju istog činjeničnog stanja, lošeg zdravstvenog stanja ovršenikove majke, jer odgoda ovrhe može biti samo privremenog karaktera, a sukladno odredbi čl. 74. st. 6. ZIZ-a u predmetnom slučaju je dopušteno odgoditi ovrhu samo za tri mjeseca, što je sud prvog stupnja uzeto u obzir u ranije donesenoj odluci, a također je pravilno obrazloženo da ovršenik nije dokazao da će uložiti bilo kakve napore da riješi stambeno pitanje, što je inače zakonski uvjet za odgodu ovrhe (čl. 71. st. 2. ZIZ-a). Isti sud[872] je zaključio da smrt ovršenikove bliske osobe predstavlja dodatno financijsko opterećenje za siromašnog pojedinca zbog dodatnih troškova koji s tim u vezi nastaju, što privremeno dodatno pojačava lošu socijalnu situaciju ovršenika. Ocjenjujući položaj ovrhovoditelja i ovršenika u konkretnom slučaju, drugostupanjski sud je također uzeo u obzir da se radi o naplati duga male vrijednosti (ovrha manjeg značaja), a ovrhovoditelj je moćna telekomunikacijska tvrtka za koju se opravdano može očekivati da će odgodu ovrhe tolerirati bez značajnijih posljedica. U takvim je okolnostima poštivanje dostojanstva ovršenika puno važnije pravno dobro od ostvarivanja ovrhovoditeljevog prava na ovrhu, najmanje u trajanju od tri mjeseca, koliko je zakonska granica odgoda ovrhe iz navedenog posebnog razloga (čl. 74. st. 6. ZIZ-a).

Ako je odgodu ovrhe predložio vjerovnik, sud ili ovršitelj ju odgađaju na ono vrijeme na koje je ovrhovoditelj predložio, a najdulje na godinu dana. Ovrhovoditelj može predložiti odgodu ovrhe samo jednom, ali može predložiti produljenje odgode više puta prije isteka roka, ali ukupna odgoda ne može trajati duže od godinu dana od donošenja rješenja o davanju odgode. Ako ovrhovoditelj odgodi ovrhu, odgoda počinje teći od dana kada ovrhovoditelj zabilježi vrijeme odgode u spisu i upisniku i o tome obavijesti sud.

Ako je ovrhovoditelj predložio odgodu ovrhe u predmetu u kojem se ovrha mora tražiti u određenom roku, sud ne može odgoditi ovrhu na dulje vrijeme.

---

[870] Rješenje Višeg suda u Mariboru, br. Ip 274/2022, odluka od 10. svibnja 2022., dostupno na: https://www.sodnapraksa.si/, (datum pristupa: 27. veljače 2025.).

[871] Rješenje Višeg suda u Mariboru, br. Ip 800/2022, odluka od 17. siječnja 2023., dostupno: https://www.sodnapraksa.si/, (datum pristupa: 27. veljače 2025.).

[872] Rješenje Višeg suda u Mariboru, br. Ip 679/2021, odluka od 13. listopada 2021., dostupno na: https://www.sodnapraksa.si/, (datum pristupa: 27. veljače 2025.)

Odgođena ovrha nastavlja se po službenoj dužnosti kad istekne vrijeme za koje je bilo odgođena. Na prijedlog ovrhovoditelja, sud može nastaviti ovrhu i prije isteka vremena za koje je odgođena, ako ovrhovoditelj dokaže da je vjerojatno da su prestali razlozi za odgodu ili ako položi jamčevinu. U slučaju iz čl. 72. st. 3. ZIZ-a ovrhovoditelj prijedlog podnosi nadležnom sudu.

6.1.4. Zaključak

Novelom ZIZ-L slovenski zakonodavac je značajnije intervenirao u ovršni postupak, osobito kada se radi o ovrsi na nekretnini koja predstavlja dom ovršenika. Zakonodavac je njome ojačao ovršenikov položaj dajući mu veće mogućnosti u cilju izbjegavanja ovrhe na nekretnini koja predstavlja dom ovršenika, ako se radi o manjem dugu i ako predloži drugi predmet ili sredstvo ovrhe iz kojeg bi se mogla namiriti ovrhovoditeljeva tražbina. Ova novela značajna je i po tome što je njome unesena pravna osnova za uvođenje internetskih dražbi nekretnina (i pokretnina te prava) koje rješenje se u praksi pokazalo učinkovitim, osobito stoga što je uneseno u zakonodavstvo u vrijeme pandemije Covid-a kada se nisu mogle održavati sudske javne dražbe. Da se radi o učinkovitom rješenju, vidljivo je i iz činjenice da je na XXVIII. Danima slovenske uprave na Fakultetu za upravu, Sveučilišta u Ljubljani, VSRS-u za projekt "*Electronic judicial auctions - eAuctio*ns" dodijeljeno prvo mjesto na natjecanju za najbolje unapređenje javne uprave, *Moving Forward 2021*.[873]

Posljednjom Novelom ZIZ-M, koja nije bila tako opsežna kao ranija, slovenski zakonodavac je dodatno ojačao položaj ovršenka te je s ciljem omogućavanja sudu da u ovrsi na nekretnini koja predstavlja ovršenikov dom nađe pravičnu ravnotežu između interesa ovrhovoditelja i ovršenika intervenirao u institut odgode ovrhe uređen čl. 71. ZIZ-a. Pod utjecajem odluke Suda EU-a u predmetu C-407/18, koja se odnosi na Direktivu 93/13/EEC o nepoštenim odredbama u potrošačkim ugovorima (Direktiva 93/13/EEC), potrošačima protiv kojih se vodi ovršni postupak na temelju neposredno ovršnog javnobilježničkog akta dodatno je osigurana učinkovita zaštita njihovih prava na način da je dopunom čl. 71. ZIZ-a omogućena odgoda ovrhe na zahtjev ovršenika ili po službenoj dužnosti u slučajevima kada ovršenik potrošač podnese tužbu radi utvrđenja ništetnosti pravnog posla iz neposredno ovršnog javnobilježničkog akta. S ciljem ujednačavanja sudske prakse u ovrsi, pa tako i u ovrsi na nekretnini, dopuštana je revizija protiv odluke suda drugoga stupnja, kojim se konačno odlučuje o prijedlogu za ovrhu, na način da se prijedlog za ovrhu odbacuje ili odbija ili da se prijedlogu za ovrhu udovoljava, pod uvjetima određenim zakonom kojim se uređuje parnični postupak.

[873] Dostupno na: https://www.fu.uni-lj.si/novice/zmagovalec-natecaja-za-najboljso-izboljsavo-v-javni-upravi-premik-naprej-2021-je-vrhovno-sodisce-republike-slovenije-s-projektom-elektronske-sodne-drazbe-edrazbe, (datum pristupa: 5. travnja 2025.).

Očito zadovoljan rješenjima implementiranima ranijim novelama, osobito u odnosu na ovrhu na nekretnini i na zaštitu ovršenika u ovrsi na nekretnini, Prijedlogom Novele ZIZ-N nije predviđeno interveniranje u odredbe kojima se štiti položaj ovršenika u ovrsi na nekretnini, tako da najznačajniju novinu koja se odnosi na ovrhu na nekretnini predstavlja ponovno dopuštanje prava na žalbu protiv rješenja o dosudi.

6.2. Ovrha na nekretnini u Austriji

6.2.1. Općenito

Postupak ovrhe i osiguranja u Republici Austriji uređen je Zakonom o ovrsi i osiguranju („Exekutionsordnung"- EO) iz 1896. godine koji je od tada više puta noveliran.[874] Novelom iz 2016. godine[875] izvršena je implementacija europskog zakonodavstva, i to Briselske uredbe Ia[876] i Uredbe o uspostavi postupka za europski nalog za blokadu računa kako bi se pojednostavila prekogranična naplata duga u građanskim i trgovačkim stvarima,[877] dok je Novelom iz 2021. godine implementirana Direktiva o restrukturiranju i insolventnosti.[878] U ovršnom postupku se na odgovarajući način primjenjuju i odredbe Zakona o parničnom postupku (*Zivilprozessordnung*).[879]

[874] Zakon o ovrsi i osiguranju- *Gesetz über das Exekutions- und Sicherungsverfahren*, (*Exekutionsordnung-EO*), od dana 27. svibnja 1896., RGBI. 79/1896, *zuletzt geändert durch* BGBl. I Nr. 136/2023, dostupno na: https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001700, (datum pristupa: 3. travnja 2025.).

[875] *Exekutionsordnungs-Novelle* 2016 (EO-Nov. 2016), BGBI.I. Nr. 100/2016, dostupno na: https://www.ris.bka.gv.at/eli/bgbl/I/2016/100, (datum pristupa: 13. ožujka 2025.). Ta se Novela koja je stupila na snagu 1. srpnja 2021., naziva „ sveopća Novela" EO-a. Njezina svrha je bila povećanje učinkovitosti postupka ovrhe radi naplate potraživanja. Zanimljivo je primijetiti da je prilikom predstavljanja Nacionalnom vijeću opsežnog paketa reformi ovršnog zakona s izmjenama brojnih pravnih pitanja, Ministarstvo pravosuđa Republika Austrije istaknulo: „ ovrhe na nekretninama ne bi trebale biti uključene u pakete reforme ovrha. Prisilna dražba nekretnina uglavnom se traži radi naplate osiguranih tražbina.", dostupno na: https://www.parlament.gv.at/aktuelles/pk/jahr2021/pk0400#XXVIII00770, (datum pristupa: 13. ožujka 2025.).

[876] Uredba (EU) br. 1215/2012 Europskog parlamenta i Vijeća od 12. prosinca 2012. o nadležnosti, priznavanju i izvršenju sudskih odluka u građanskim i trgovačkim stvarima, SL L 351, 20. prosinca 2012., str. 1-32.

[877] Uredba (EU) br. 655/2014 Europskog parlamenta i Vijeća od 15. svibnja 2014., o uspostavi postupka za europski nalog za blokadu računa kako bi se pojednostavila prekogranična naplata duga u građanskim i trgovačkim stvarima, SL L 189, 27. lipnja 2014., str. 59-92.

[878] Direktiva (EU) 2019/1023 Europskog parlamenta i Vijeća od 20. lipnja 2016., o okvirima za preventivno restrukturiranje, otpustu duga i zabranama te o mjerama za povećanje učinkovitosti postupaka koji se odnose na restrukturiranje, nesolventnost i otpust duga i o izmjeni Direktive (EU) 2017/1132 (Direktiva o restrukturiranju i nesolventnosti) (Tekst značajan za EGP.), SL L 172, 26. lipnja 2019., str. 18-55.

[879] *Die Zivilprozessordnung*, RGBl. Nr. 113/1895, *zuletzt geändert durch das Bundesgesetz* BGBl. I Nr. 85/2024, dalje: ZPO, dostupno na: https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe? Abfrage= Bundesnormen &Gesetzesnummer=10001699, (datum pristupa: 14. ožujka 2025.).

I u austrijskom pravnom sustavu ovršni postupak je strogo formalni sudski postupak koji se sastoji se od dva stadija, stadija određivanja ovrhe i stadija provedbe ovrhe. Općinski sudovi (*Bezirksgericht)* su isključivo stvarno nadležni za provođenje ovršnog postupka na nekretnini (*Realexekution*),[880] dok je za ovrhu na nekretnini (upisanoj u zemljišne knjige) mjesno nadležan sud koji je nadležan za zemljišne knjige (*Grundbuchsgericht*).[881]

Ovršni postupak na nekretnini u pravilu vode ovršni suci,[882] a provedba pojedinih radnji u postupku povjerava se sudskom ovršitelju (*Gerichtsvollzieher*) ili drugom službeniku u sudu (§ 24. EO-a). Rješenje o ovrsi izdaje sud na prijedlog vjerovnika bez saslušanja dužnika (*Bewilligugn der Exekution*, § 3. EO-a). Ono se izdaje na temelju ovršnog naslova (§ 1. EO-a) s potvrdom o ovršnosti (§ 54. EO-a).

Kod ovrhe radi naplate novčane tražbine na nepokretnoj stvari austrijski EO razlikuje tri vrste ovrhe:

a) ovrhu prisilnim zasnivanjem založnog prava (*Zwangsweise Pfandrechtsbegründung* § 87. - 96. EO-a),

b) prisilnu upravu (*Zwangsverwaltung* § 97. - 132. EO-a),

c) prisilnu prodaju (*Zwangsversteigerung* § 133. - 239. EO-a).

6.2.2. Pokretanje ovršnog postupka

Ovršni postupak pokreće se na prijedlog vjerovnika (§ 54. st. 1. EO-a). Temelj za pokretanje postupka je ovršni naslov. Ovršni naslovi na temelju kojih se određuje ovrha su ovršne sudske odluke i sudske nagodbe, platni nalozi protiv kojih nije pravodobno izjavljen prigovor, nagodbe, odluke upravnih tijela, ovršni javnobilježnički zapisi, druge ovršne odluke ili isprave za koju zakon propisuje da se radi o ovršnom naslovu, kao što su: arbitražna odluka, rješenja, pravomoćna upravna rješenja, popis otvorenih zahtjeva zavoda za zdravstveno osiguranje i sl. što je detaljno određeno u § 1. st. od 1.-18. EO-a. U austrijskom ovršnom sustavu nije propisano u redoslijedu predmeta i sredstava ovrhe na kojima bi vjerovnik

[880] Austrijsko pravo pod pojmom *Realexekution* razlikuje slijedeće objekte ovrhe: nekretninu ili udio u nekretninu, *Superädifikat* - zgradu na tuđem zemljištu i pravo građenja na ili ispod tuđeg zemljišta.

[881] § 5b. EO-a.

[882] § 16. Zakona o sudskim pomoćnicima, Rechtspflegergesetz-RPflG, BGBL. Nr. 560/1985, zadnja izmjena Grundbuchs-Novelle 2024 – GB Nov 2024, BGBI. I Nr. 91/2024., dostupno na: https://www.ris.bka.gv.At/NormDokument.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10002703&FassungVom=2022-05-07&Artikel=& Para graf=24&Anlage=&Uebergangsrecht, (datum pristupa: 14. ožujka 2025.).

trebao pokušati naplatiti svoju tražbinu, što znači da vjerovnik sam bira predmet i sredstvo ovrhe.

6.2.3. Određivanje ovrhe

Odobrenje za ovrhu izdaje nadležni ovršni sud (§ 3. EO-a). Odredbom § 3. EO-a određena je stvarna nadležnost suda te je propisano da su općinski sudovi nadležni za odobravanje i provođenje ovrhe na temelju ovršnih naslova navedenih u odjeljcima 1. i 2. u građanskim stvarima, osim ako zakonom nije drukčije propisano. Za ovrhu osiguranjem prisilnog založnog prava, prisilnom upravom i prisilnom dražbom nekretnina i ovrhu nad uknjiženom pravu (imovinska ovrha) (*Liegenschaftsexekution*), mjesno je nadležan sud koji vodi zemljišnu knjigu. Ako se nekretnina ne nalazi u okrugu suda u kojem se knjiga vodi, za ovrhu je nadležan okružni sud u kojem se nalazi nekretnina (§ 5b. st. 1. EO-a).

U postupku određivanja ovrhe sud ispituje formalne i materijalne pretpostavke za ovrhu. Formalne pretpostavke su: i.) postojanje ovršnog naslova, ii.) nadležnost suda, iii.) formalna ispravnost i sadržaj prijedloga za ovrhu i iiii.) procesna identifikacija stranka. Materijalne pretpostavke odnose se na: i.) postojanje, valjanost i dospijeće tražbine, ii.) alternativnost obveze, iii.) postojanje ili nepostojanje uvjeta i njegovo ispunjenje, reciprocitet, iiii.) stvarnu legitimaciju stranaka, v.) sredstva izvršenja, vi.) dopuštenost ovrhe na određenoj stvari (izuzeća i ograničenja ovrhe) i vii.) opseg ovrhe. Ako su ispunjene formalne i materijalne pretpostavke za ovrhu, sud će dopustiti ovrhu i donijeti rješenje o ovrsi. Rješenje je konstitutivne naravi i utvrđuje: i.) nepromjenjivu pravnu osnovu za ovrhu, ii.) opseg ovrhe te se mora donijeti prije provedbe pljenidbe. Ono se dostavlja vjerovniku i dužniku.[883]

Protiv rješenja o ovrsi dopuštena je žalba, koja se može podnijeti u roku od 14 dana (§ 65. EO-a). Žalba u pravilu ne zadržava ovrhu (§ 67. EO-a).

[883] Škof, Marija, Odvjetnica u odvjetničkoj pisarnici Grilc, Vouk, Škof, u Grazu, „Uveljavljanje terjatev v Avstriji, Poslovanje in izterjava v EU“ u: Upravljanje terjatev malih in srednjih podjetij pri poslovanju v EU, priručnik za prakso/ Igor Knez… (et.al.).-1 natis- Ljubljana, Gospodarska zbornica Slovenije, 2012., str. 54.-57., dostupno na: https://www.gzs.si/pripone/Poslovanje%20in%20izterjava%20v%20EU%20-%20+Priro%C+4%8Dnik%20za%20prakso.pdf, (datum pristupa: 10. ožujka 2025.).

6.2.4. Provedba ovrhe na nekretnini

Ovrha se provodi po službenoj dužnosti, ako zakonom nije drugačije određeno (*Exekutionsvollzug*, § 16. st. 1. EO-a). Ovrha se provodi ili izravno putem građanskih sudova ili ju provode ovršna tijela ili upravitelj, koji djeluju u ime i po uputama suda (§ 16. st. 2. EO-a). U pravilu se provođenje ovrhe smatra započetim čim je dat nalog za provođenje prve ovršne radnje (§ 16. st. 3. EO-a). Za pitanja koja nisu regulirana EO-om, primjenjuje se ZPO (§ 78. EO-a).

Prva ovršna radnja koja se provodi na zahtjev vjerovnika u postupku ovrhe na nekretnini prisilnim zasnivanjem založnog prava je uknjižba vjerovnikovog prisilnog založnog prava i zabilježba ovršnosti njegove tražbine na temelju ovršne isprave (§ 88. EO-a). Na odobrenje i provedbu upisa primjenjuju se odredbe Zakona o zemljišnim knjigama – *Allgemeine Grundbuchsgesetz.*[884]

Ako je založno pravo radi osiguranja tražbine vjerovnika upisano u zemljišnu knjigu prije početka ovrhe, kod založnog prava označava se ovršivost tražbine. Učinak tog upisa sastoji se u tome da se ovršna tražbina može ovršiti izravno protiv bilo kojeg kasnijeg kupca nekretnine (§ 89. EO-a).

Kada je u zemljišnoj knjizi upisano prisilno založno pravo i zabilježba ovršnosti tražbine, na zahtjev vjerovnika može se odrediti prisilna prodaja nekretnine na javnoj dražbi (§ 133. EO-a). Sud koji donosi rješenje o dopuštenju javne dražbe po službenoj dužnosti određuje upis zabilježbe o pokretanju dražbenog postupka u zemljišnu s naznakom vjerovnika i tražbine koja se namiruje (§ 137. EO-a). Ova zabilježba ima učinak da se ovrha može provesti protiv svakog kasnijeg stjecatelja nekretnine te da vjerovnik u čiju je korist zabilježba upisana ima prednost u odnosu na sve osobe koje kasnije steknu uknjižena prava na nekretnini ili koje provode dražbu te nekretnine u pogledu namirenja svoje ovršne tražbine, uključujući i sporedne naknade, iz iznosa kupovnine ostvarene dražbom (§ 138. EO-a). Naknadni vjerovnici pridružuju se već pokrenutoj ovrsi na nekretnini i preuzimaju je u stanju u kojem se nalazila u trenutku njihova pristupanja (§ 139. EO-a).

[884] *Das Allgemeine Grundbuchsgesetz* 1955, BGBl. Nr. 39/1955, *zuletzt geändert durch das Bundesgesetz* BGBl. I Nr. 81/2020., dostupno na: https://www.ris.bka.gv.at/ NormDokument .wxe? Abfrage =Bundesnormen & Gesetzesnummer=10001941&FassungVom=2025-01-22&Artikel=&Paragraf=39&Anlage=&Uebergangsrecht=, (datum pristupa: 14. ožujka 2025.).

Nakon donošenja rješenja kojim se odobrava javna dražba, sud će pozvati vjerovnika na uplatu predujma troškova u roku koji ne može biti kraći od četiri tjedna (§ 136. st. 2. EO-a), a ovršni sud će narediti procjenu vrijednosti nekretnine koja se prodaje na dražbi, koja se ne smije izvršiti prije isteka tri tjedna od datuma odobrenja dražbe (§ 140. EO-a). Nalog za procjenu vrijednosti nekretnine može se izostaviti ako je vrijednost nekretnine procijenjena u prethodnim sudskim postupcima, a od tada nije prošlo više od dvije godine, uz uvjet da u međuvremenu nije došlo do bitne promjene u stanju nekretnine. Pod istim uvjetima, može se odustati od novog opisa i vrednovanja dodataka nekretnine ako se ni priroda ni opseg tih dodataka nisu značajno promijenili od tada. Odluci da će se koristiti ranija procjena mora prethoditi mogućnost očitovanja obje strane ili ako je podnesen zahtjev, i mogućnost očitovanja protivnika podnositelja zahtjeva (§ 142. EO-a).

Procijenjena vrijednost mora se priopćiti dužniku, vjerovniku i svim osobama za koje se prema sadržaju isprava dostavljenih sudu polažu stvarna prava i terete na nekretnini. Istodobno će ih sud pozvati da u određenom roku iznesu svoje prigovore (§ 144. st. 1. EO-a).

Nakon što istekne rok u kojem su stranke i ostali sudionici koji polažu pravo na namirenje mogli podnijeti prigovor na procjenu vrijednosti i nakon pravomoćnosti rješenja o dopuštenju javne dražbe, sud će odrediti vrijeme i mjesto održavanja javne dražbe. Između odobrenja za dražbu i datuma održavanja dražbe mora proći vremensko razdoblje od najmanje tri mjeseca (§ 169. EO-a).

Ovršni sud donosi nalog o dražbenoj prodaji u kojem, između ostalog, opisuje nekretninu, utvrđuje procijenjenu vrijednost, određuje iznos jamčevine i početnu cijenu, vrijeme i mjesto održavanja dražbe itd. (§ 169. EO-a). Ovršni sud ne donosi posebno rješenje kojim se utvrđuje procijenjena vrijednost nekretnine, već prilikom javne[885] objave naloga za prodaju prilaže elaborat o procjeni vrijednosti (§ 170. EO-a).

Nalog o dražbenoj prodaji dostavlja se vjerovniku, dužniku i svim osobama za koje prema ispravama dostavljenim sudu postoje podaci o stvarnim pravima i teretima na nekretnini ili pravima vezanim uz tu nekretninu ili za koje je ustrojeno pravo prvokupa (§ 171. EO-a). Dužnik mora potencijalnim kupcima omogućiti razgledavanje nekretnine. Treće osobe također moraju omogućiti razgledavanje nekretnine. Vrijeme razgledavanja navodi se u

[885] Javna objava svih sudskih naloga za prodaju nekretnina dostupna je na mrežnoj stranici austrijskog pravosuđa; dostupno na: https://edikte.justiz.gv.at/edikte/edikthome.nsf/homeSuche, (datum pristupa: 20. ožujka 2025.).

nalogu za dražbenu prodaju. U zatvorene prostore i nekretnine u kojima boravi treća osoba može se ući silom u svrhu razgledavanja (§ 176. EO-a).

Dražbu provodi sudac. Ona je javna i u pravilu se održava u zgradi suda. Iz opravdanih razloga, dražba se može održati na mjestu gdje se nekretnina nalazi. Dogovori između ponuditelja da ne licitiraju ili da licitiraju samo do određene cijene nisu valjani. Na temelju sporazuma o dogovaranju ponuda ne može se tražiti isplata, ali je moguće zahtijevati povrat onoga što je već dano. Sud može kazniti novčanom kaznom u visini do 10.000,00 eura osobu koja tijekom dražbenog postupka sklopi ili pokuša sklopiti takav sporazum (§ 86. EO-a).

Svatko tko želi dati valjanu ponudu na dražbi mora uplatiti jamčevinu u iznosu od 10% procijenjene vrijednosti nekretnine, ali najmanje 1.000,00 eura (§ 179. st. 1. EO-a). Osobe koje sudjeluju u dražbi u ime ustanove državne ili regionalne uprave i predoče potvrdu saveznog ili regionalnog tijela nadležnog za upravu da se radi o ustanovi navedene vrste, te osobe koje sudjeluju u dražbi u ime države ili regije, nisu dužne dati osiguranje (§ 179. st. 2. EO-a).

Ako je vjerojatno da će to rezultirati postizanjem veće kupovine, sud će na zahtjev, nakon što sasluša dužnika, vjerovnika i osobe koje polažu stvarna prava na nekretnini utvrditi promjenu zakonskih uvjeta dražbe i utvrditi da kupac nekretnine ne preuzima sve služnosti i stvarne terete koji stoje ispred prava na namirenje vjerovnika ili upisanog založnog prava vjerovnika (*arg*. § 146. st.1. t. 4. EO-a), dok se ostale služnosti i drugi stvarni tereti koji imaju prednost nad pravom namirenja vjerovnika ili upisanim založnim pravom moraju preuzeti od strane uspješnog ponuditelja bez kompenzacije s najvišom ponudom (§ 200. st. 1. EO-a).

Zakonom je propisano da najniža ponuda iznosi polovicu procijenjene vrijednosti (što vrijedi i za poljoprivredno zemljište) (§ 85. EO-a). Kod dražbe zajedničke imovine, najniža ponuda je procijenjena vrijednost (§ 352a. st. 3. EO-a). Ako je prva dražba neuspješna, održat će se druga javna dražba na zahtjev vjerovnika, koji zahtjev se može podnijeti u roku od dvije godine (§ 188. EO-a).

Prije početka nadmetanja sudac objašnjava uvjete dražbe i daje pojašnjenja u vezi s pravima na nekretnini koja se prodaje (§ 178. EO-a). Nakon toga poziva ponuditelje da daju ponude. Sudac može odrediti za koliko se svaki dražbeni korak može povećati. Dražbeni korak ne smije premašiti 5% procijenjene vrijednosti nekretnine, a za minimalnu ponudu do 100.000,00 eura najviše 10% posto procijenjene vrijednosti (§ 85. st. 3. EO-a). Na dražbi ne

mogu sudjelovati sudac, zapisničar, osoba koja je izvršila procjenu te dužnik u svoje ime niti u ime drugoga (§ 85. st. 1. toč. 4. EO-a).

Svaki ponuditelj čija se ponuda prihvaćena na dražbi vezan je njome sve dok se ne podnese viša ponuda (§ 85. st. 7. EO-a). O dražbi se vodi zapisnik (§ 194. EO-a). Dražba se nastavlja sve dok ponuditelji podižu svoje ponude. Na zahtjev jednog ili više ponuditelja, sudac može dopustiti kraći rok za razmatranje (§ 85. st. 8. EO-a). Dražba završava ako nakon dva poziva nitko od ponuditelja ne podigne svoju ponudu Prije završetka dražbe sudac objavljuje tko je ponudio najvišu cijenu i koliko (§ 85. st. 9. EO-a).

Nakon provedene dražbe sudac upućuje nazočne o razlozima zbog kojih se može prigovoriti prodaji nekretnine kupcu. Sudionici dražbe mogu protiv prodaje nekretnine kupcu uložiti prigovor (*Widerspruch*) na samoj dražbi. Nakon zaključenja zapisnika o dražbi, naknadno podneseni prigovori ne uzimaju se u obzir (§ 182. EO-a). Razlozi zbog koji je dopušteno uložiti prigovor propisani su § 184. EO-a. O prigovoru odlučuje sudac rješenjem na samoj dražbi ili u roku od osam dana (§ 185. st. 1. EO-a). Ako sudac prihvati prigovor, odlučuje hoće li se dražba nastaviti ili će se raspisati novi datum dražbe. Ponuditelji koji su predali ponude i dalje ih obvezuju (§ 185. EO-a). Rješenje o dosudi nekretnine ili rješenje kojim je prihvaćen prigovor iz § 184. EO-a, mogu se pobijati žalbom u roku od osam dana (§ 187. EO).

Ako se nitko ne protivi, sud će odluku o prihvaćanju najviše ponude objaviti na samoj dražbi. Ako se radi o prodaji zemljišta, dozvola o prodaji se izdaje uz uvjet da se naknadno odobri pravni posao kupnje zemljišta određen posebnim propisom. Pisani otpravak rješenja o prodaji najpovoljnijem ponuditelju dostavlja se vjerovniku, dužniku i ponuditelju koji je dao najvišu ponudu (§ 183. st. 1. EO). Odluka o prihvaćanju najviše ponude se javno objavljuje i upisuje u zemljišnu knjigu. Ako je dopušteno povećanje ponude nakon dražbe (*Überbot*), u javnom oglasu će se navesti rok u kojem se ponuda može povećati i iznos minimalnog povećanja ponude (§ 183. st. 3. EO-a). Na prijedlog osobe koja je bila pozvana na dražbu, može se, na njezin trošak javno objaviti obavijest u novinama određenim za službene objave (§ 183. st. 4. EO-a).

Ako je nekretnina na dražbi prodana za manje od ¾ procijenjene vrijednosti, nakon donošenja rješenja o dosudi najpovoljnijem ponuditelju moguće je podići ponudu (*Überbot*) u roku od četrnaest dana od objave rješenja o dosudi. Ponuda se nakon dražbe može povećati za najmanje ¼ najviše ponuđene cijene. Sud će uzeti u obzir takvo povećanje ako novi

ponuditelj položi ¼ ponuđene cijene na sudu ili kod javnog bilježnika. Prihvaćanjem povećanja ponude prethodna najviša ponuda gubi učinak (§ 195. i 196. EO-a). Povećanje ponude gubi učinak ako prethodni ponuditelj najviše ponude ponudi barem istu cijenu kao novi ponuditelj u roku od tri dana (§ 197. EO-a).

Kupcu koji je stekao pravo vlasništva pravomoćnošću odluke o prodaji to pravo se ne može osporiti ako bi naknadno bila ukinuta ovršna isprava na kojoj se temelji ovlaštenje za prisilnu prodaju (§ 189. EO-a).

Kupac nekretnine dužan je položiti kupovninu najkasnije u roku od dva mjeseca od pravomoćnosti odluke o prodaji (§ 201. st. 1. EO-a). Ako kupac ne položi kupovninu u roku, održat će se ponovna dražba o trošku i riziku kupca (§ 205. st. 1. EO-a). Ako se u novoj dražbi postigne niža cijena, najpovoljniji kupac jamči plaćanje razlike između najniže ponude i najviše ponude kupca koja nije uplaćena (gubitak najviše ponude) te troškova ponovne dražbe, položenom jamčevinom i cjelokupnom svojom imovinom (§ 206. EO-a). U trenutku kad je najpovoljnija ponuda prihvaćena rizik od slučajne propasti nekretnine prelazi na kupca. Od tog trenutka, s jedne strane kupcu pripada pravo ubirati plodove i prihode od imovine, a s druge strane dužan je snositi sve terete povezane s vlasništvom nekretnine i plaćati poreze i javne pristojbe koji se naplaćuju za nekretninu (§ 207. EO-a). Sud predaje nekretninu kupcu i određuje upis prava vlasništva u zemljišnu knjigu tek kada su ispunjeni svi uvjeti za kupnju navedeni u uvjetima za prodaju (§ 207. st. 2. EO-a). Ovršni sud će na zahtjev kupca provesti iseljenje i predaju nekretnine u posjed prema § 349. EO-a. U vremenskom razdoblju od izdavanja rješenja o prihvaćanju ponude sve dok nekretnina ne bude predana kupcu, vjerovnik, vjerovnik čija je tražbina osigurana založnim pravom na nekretnini i kupac mogu predložiti ovršnom sudu određivanje privremene uprave nad nekretninom (§ 190. st. 1. EO-a).

Nakon što bude položena kupovnina, sud će zakazati ročište za diobu kupovnine na koje će pozvati vjerovnika, dužnika i sve osobe koje prema ispravama dostavljenim sudu imaju stvarna prava i terete na nekretnini koja se prodaje ili na pravima iz te nekretnine. Poziv za ročište za diobu kupovnine javno se objavljuje (§ 209. EO-a).

Osobe koje imaju pravo na namirenje iz kupovine dužne su najkasnije četrnaest dana prije ročišta za diobu kupovnine prijaviti glavnicu, kamate, troškove i druga sporedna potraživanja i dokazati ih ispravama, osim ako se isprave već nalaze u sudskom spisu. Inače, ova se potraživanja uzimaju u obzir samo ako je njihov iznos jasno vidljiv iz zemljišnih knjiga. Sud također uzima u obzir tražbine koje su prijavljene kasnije, a najkasnije do diobenog ročišta.

Međutim, u takvom slučaju, stranka koja je prekasno podnijela zahtjev snosi zasebne troškove odgode ili nastavka tog ročišta u neko drugo vrijeme (§ 210. EO-a).

Na tom ročištu se raspravlja o namirenju vjerovnika i drugih osoba koje ističu zahtjeve za namirenje. Na diobnom ročištu vjerovnici mogu osporiti postojanje drugih tražbina, njihovu visinu i redoslijed namirenja (§ 213. EO-a). Ako između vjerovnika postoje sporne činjenice o visini i redu tražbine, ovršni sud ih upućuje na parnicu (§ 231. - 233. EO-a). O povratu kupovnine odlučuje sud rješenjem (§ 214. i 229. EO-a). U skladu s § 218. EO-a iz kupoprodajne cijene namiruju se:

- troškovi privremene uprave nekretnine prema § 158. EO-a

- porezi koje se plaćaju za nekretninu za posljednje tri godine prije dosude prema § 216. st. 1. toč. 2 EO-a,

- troškovi upravljanja odnosno sredstva pričuve prema Zakonu o stanovanju za razdoblje od posljednjih pet godina od donošenja rješenja o dosudi prema § 216. st. 1. toč. 3. EO-a,

-tražbine vjerovnika prema redoslijedu kojim su stekli založno pravo prema § 216. st. 1. toč. 4 EO-a,

-parnični i ovršni troškovi vjerovnika koji imaju isti prioritet kao i glavnica prema § 216. st. 2. EO-a.

6.2.5. Pravna sredstva dužnika

U austrijskom pravnom uređenju u pogledu pravnih lijekova koriste se različiti izrazi kao npr. *Widerspruch, Einspruch, Vorstellung, Einwendung i Erinnerung* koji bi se u hrvatskoj inačici mogli prevesti izrazom prigovor. Najčešći pravni lijekovi su prigovor i žalba dužnika. Pored navedenog, moguće je podnijeti i prijedlog za zaustavljanje, ograničenje i odgodu ovrhe.

6.2.5.1. Žalba protiv rješenja o ovrsi (*Rekurs,* § 62. EO-a)

Prema odredbi § 62. EO-a ako zakonom nije drukčije određeno, sudske odluke u ovršnom postupku i svi sudski nalozi u tom postupku donose se u obliku rješenja (*Beschluss*). Sudska odluka u ovršnom postupku kojom se određuje ovrha je rješenje. Protiv odluke kojom je

određena ovrha (*Bewilligung der Exekution*)[886] dopuštena je žalba (*Rekurs*) u roku od 14 dana. Radi se o redovnom i devolutivnom pravnom lijeku, a rok za izjavljivanje žalbe nije produživ. U žalbi protiv rješenja o dozvoli ovrhe samo iznimno je dopušteno iznositi nove činjenice i s njima povezane dokaze.[887] S obzirom na to da vrijedi zabrana *ius novorum* tim pravnim lijekom nije moguće izjaviti opozicijske razloge. Pravila o *rekursu* sadržana su u § 65.-67. EO-a, dok razlozi za njegovo izjavljivanje nisu navedeni u tom zakonu, već se supsidijarno primjenjuje pravila procesnog zakona ZPO-a. Odluku u povodu izjavljenog *rekursa* donosi nadležni žalbeni sud kao neposredno viši sud (*Rekursgericht*). Protiv odluka žalbenog suda dopuštena je revizija (*Revisionsrekurs*) prema pravilima ZPO-a.[888]

Sudske odluke u ovršnom postupku mogu se izvršiti i prije isteka žalbenog roka, ako zakonom nije drugačije određeno (§ 67. st. 1. EO-a).

6.2.5.2. Prigovor (*Widerspruch*, § 182. EO-a)

Odredbom § 182. EO-a propisano je posebno pravno sredstvo (*Widerspruch gegen die Erteilung des Zuschlages*) kojim u stadiju provedbe ovrhe, a nakon zaključenja dražbe, osobe koje su dražbovale, javna tijela odgovorna za propisivanje i naplatu poreza, prireza i drugih javnih davanja koja se plaćaju na nekretninu, kao i svi prisutni koji su trebali biti obaviješteni o datumu dražbe u skladu s § 171. do 173. EO-a, a time i dužnik,[889] mogu uložiti prigovor protiv rješenja o prodaji nekretnine kupcu. U odredbi § 184. st. 1. EO-a posebno su propisani

[886] Prema odredbi § 63. EO-a rješenje kojim se određuje ovrha mora osobito sadržavati:
1. naziv, mjesto prebivališta i zaposlenje vjerovnika i dužnika;
2. tražbinu koja se ovršuje, s preciznim opisom sadržaja i predmeta, kao i eventualnih dodatnih naknada. U slučaju potraživanja s kamatama mora se navesti kamatna stopa i datum od kojeg kamate teku. U slučaju promjenjivih kamatnih stopa, postotna kamatna stopa se navodi samo ako je fiksna;
3. specifikaciju sredstava izvršenja koja će se koristiti;
4. u slučaju ovrhe na imovini dužnika, potrebno je odrediti imovinu iz koje će se namiriti vjerovnik;
5. naziv ovršnog suda.

[887] Jennewein, Caroline, „Vergleich zwischen Impugnationsklage und Rekurs“, Diplomarbeit, Graz, November 2014, str. 1., dostupno na: https://unipub.uni-graz.at/obvugrhs/download/pdf/337022?originalFilename=true, (datum pristupa: 20. ožujka 2025.).

[888] Prema odredbi § 528. st. 1. ZPO-a revizija protiv odluke žalbenog suda dopuštena je samo ako odluka ovisi o rješenju pravnog pitanja materijalnog ili procesnog prava koje je od velike važnosti za očuvanje pravnog jedinstva, pravne sigurnosti ili pravnog razvoja, na primjer zato što žalbeni sud odstupa od sudske prakse Vrhovnog suda ili takva sudska praksa nedostaje ili je nedosljedna.

[889] Prema odredbi § 171. EO-a primjerak rješenja o dražbi mora se dostaviti dužniku, stvarnom vjerovniku i svim osobama za koje prema spisima kojima raspolaže sud postoje stvarna prava i tereti na nekretnini ili pravima vezanim uz tu nekretninu ili za koje je ustrojeno pravo prvokupa. Ako se na dražbi prodaje suvlasnički dio koji nije povezan sa stambenom nekretninom, potrebno je svakom suvlasniku također poslati primjerak rješenja na adresu navedenu u zemljišnim knjigama.

razlozi zbog kojih je dopušteno izjaviti prigovor protiv prodaje nekretnine najpovoljnijem ponuditelju. Prigovor se može izjaviti samo iz slijedećih razloga:

- ako nije proteklo mjesec dana od objave oglasa za dražbu do datuma dražbe,

- ako oglas za dražbu nije imao zakonski propisani sadržaj ili nije bio propisno objavljen,

- ako o ročištu nisu obaviještene sve osobe koje su trebale biti obaviještene o datumu dražbe,

- ako je dražba nastavljena unatoč donošenju rješenja o njezinom obustavljanju,

- ako na dražbi nisu poštivane odredbe § 180. i 181. EO-a o zakonitoj provedbi dražbe ili je ponuditelj pogrešno odbijen s povećanjem ponude,

- ako se uvjeti pod kojima je dana najviša ponuda razlikuju od dražbenih uvjeta ili ponuda za koju se traži obaranje nije mogla biti prihvaćena pod ovim dražbenim uvjetima,

- ako najbolji ponuditelj nije sposoban sklopiti ugovor ili steći nekretninu, ili ako predstavnik najboljeg ponuditelja na dražbi nije predočio odgovarajuće isprave radi identifikacije.

U pravilu se o svim izjavljenim prigovorima mora odlučiti odlukom na sam dan održavanja dražbe (§ 185. st.1. EO-a).

Odredba § 187. EO-a propisuje ograničenje za podnošenja žalbe samo u slučaju nedostataka na dražbi koji su predviđeni u § 184. EO-a. Pravo žalbe (*Rekurs*) imaju samo osobe koje nisu uspjele s prigovorom iz § 182. EO-a.

U općoj odredbi § 70. st. 1. EO-a propisano je da se protiv rješenja može izjaviti prigovor (*Widerspruch)* ako je to propisano zakonom. Prigovor se podnosi sudu koji je donio odluku u roku od četrnaest dana od dostave odluke. Podnošenje prigovora ne sprječava izvršenje donesenog rješenja. Radi se o pravnom lijeku koji se može istaknuti u postupku provedbe ovrhe u zakonom propisanim slučajevima. Tako je primjerice u § 213. st. 1. EO-a određeno da se dužnik može usprotiviti samo razmatranju tražbina za koje ne postoji ovršna isprava. Prema § 231. st. 1. EO-a ovršni sud će ili sam odlučiti o podnesenom prigovoru ili će rješavanje prigovora uputiti na parnični postupak.

6.2.5.3. Prigovor protiv nepravilnosti u neposrednim ovršnim radnjama (*Vollzugsbeschwerde*, § 68. EO-a)

U § 68. EO-a propisao je posebno pravno sredstvo prigovor protiv nepravilnosti u provedbi ovrhe. Tako je propisano da svatko tko smatra da je oštećen ovršnom radnjom, a posebno službenim radnjom ovršnog tijela ili upravitelja ili odbijanjem da se provede ovršna radnja, može od ovršnog suda tražiti korektivne mjere. Ovaj prigovor se podnijeti u roku od četrnaest dana od dana saznanja za izvršenje ovršne radnje ili nepoduzimanje ovršne radnje. Trebalo bi uzeti da se u ovom slučaju ne radi o pravnom lijeku protiv odluke ovršnog suda, već o pravnom sredstvu usmjerenom prema postupanju ovršnog tijela u provedbi ovrhe odnosno postupanju sudskog ovršitelja. Na temelju uloženog prigovora protiv nepravilnosti u ovrsi može se podnijeti prijedlog za odgodu ovrhe kako je to previđeno u § 42. st. 1. t. 8. EO-a, ako se saslušanje stranaka ili drugih uključenih sudionika koje je potrebno za donošenje odluke ne može održati odmah.

6.2.5.4. Prijedlog za obustavu, ograničenje i odgodu ovrhe (*Einstellung, Einschränkung und Aufschiebung der Exekution*, § 39. EO-a)

Prema odredbi § 39. st. 1. EO-a, izuzev u slučajevima navedenima u § 35., 36. i 37., ovrha se mora obustaviti uz istovremeni poništaj svih do tada provedenih radnji:

1. ako je ovršna isprava na kojoj se temelji ovrha, pravomoćnom odlukom proglašena ništavom, opozvana ili na drugi način proglašena nevaljanom;
2. ako se ovrha provodi na stvarima, pravima ili tražbinama koje su prema važećim propisima isključene iz ovrhe općenito ili iz posebnog ovršnog postupka;
3. ako se ovrha provodi na temelju presuda ili nagodbi koje su sklopljene u skladu s Odjeljkom 2. ZPO-a bez sudjelovanja zakonskog zastupnika, na imovini maloljetnika na koju se ne odnosi njegovo slobodno raspolaganje;
4. ako je ovrha protiv zajednice ili javne i neprofitne ustanove proglašena nedopuštenom u skladu s Odjeljkom 15;
5. ako je ovrha pravomoćnom odlukom iz drugih razloga proglašena nedopuštenom;

6. ako je vjerovnik povukao zahtjev za ovrhu, ako je odustao od provedbe odobrene ovrhe u cijelosti ili odustao je za razdoblje koje još nije isteklo ili ako je odlučio da neće nastaviti ovršni postupak;
7. ako je dužnik u slučaju Odjeljka 12, nakon što je ovrha odobrena, u ostvarivanju svog prava izbora, izvršio onu uslugu koja nije ona na koju je izvršenje usmjereno;
8. ako se ne može očekivati da će nastavak ili provedba ovrhe rezultirati većim prinosom od troškova te ovrhe;
9. ako je izdana potvrda o ovršnosti pravomoćno ukinuta;
10. ako ovrha nije obuhvaćena rješenjem o ovrsi ili mu nedostaje potvrda ovršnosti;
11. ako je potvrda ovršnosti stranog rješenja o ovrsi pravomoćno ukinuta.

Odredbom § 39. st. 2. EO-a propisano je da u slučajevima iz st. 1. t. 1., 6. i 7. dolazi do obustave samo na zahtjev, dok se u drugim slučajevima ovrha može obustaviti i po službenoj dužnosti. Međutim, u slučajevima iz st. 1. t. 2. i 3. obustavi po službenoj dužnosti mora prethoditi sporazum stranaka, osim ako ne postoji pravomoćna odluka o nedopuštenosti ovrhe. Prema odredbi § 39. st. 3. EO-a ako se vodi postupak po tužbi radi proglašenja ništavosti ili da je bez učinka rješenje o ovrsi ili radi poništenja rješenja o ovrsi, zahtjev za obustavu ovrhe može se spojiti s tužbom.

Zahtjevi za poništenje potvrde o ovršnosti i za odgodu ovrhe mogu se objediniti (§ 42. st. 3. EO-a).

6.2.5.5. Opozicijska tužba (*Einwendungen gegen den Anspruch, Oppositionsklage*, § 35. EO-a)

Opozicijsku tužbu (tužbu protiv ovrhe, *Vollstreckungsgegenklage*) podnosi dužnik kao tužitelj protiv vjerovnika kao tuženika. Prigovori opozicijske tužbe nisu upereni samo protiv određene ovrhe, nego protiv same materijalne tražbine kako to proizlazi iz § 35. st. 1. EO-a, koji propisuje da se protiv tražbine u čiju je korist ovrha dopuštena mogu isticati prigovori samo ako se temelje na činjenicama koje poništavaju ili sprječavaju tražbinu, a koje su nastale tek nakon što je nastala ovršna isprava na kojoj se taj postupak temelji. Dužnik bi mogao istaknuti prigovor temeljeći ga primjerice na činjenici da je dug plaćen, da je naknadno došlo do oprosta duga, ili da je nastupila zastara potraživanja. Činjenice na kojima se temelji ova

tužba moraju nastati nakon nastanka ovršne isprave. Međutim, ako se ova ovršna isprava sastoji od sudske odluke, odlučujući je trenutak do kada se dužnik mogao učinkovito koristiti relevantnim činjenicama u prethodnom sudskom postupku. Ako se dužnikovi prigovori pravomoćno uvaže, ovrha se mora obustaviti (§ 35. st. 4. EO-a).

6.2.5.6. Impugnacijska tužba (*Einwendungen gegen die Exekutionsbewilligung*, § 36. EO-a)

Impugnacijska tužba omogućuje dužniku kao tužitelju da protiv vjerovnika kao tuženika istakne razloge protiv dozvole za ovrhu. Razlozi koje bi ovom tužbom dužnik mogao istaknuti odnose se na činjenice relevantne za dospijeće ili naplativost potraživanja (Odjeljak 7. st. 2.) ili prigovara nedostatku pravnog nasljeđa (Odjeljak 9.); navode da je netočan obračun osigurane tražbine, te ako dužnik tvrdi da je vjerovnik odustao od pokretanja ovrhe općenito ili za vrijeme koje još nije isteklo (§ 36. st. 1. t. 1-3. EO-a). Ako se prigovori pravomoćno uvaže, ovrha se mora obustaviti (§ 36. st. 3. EO-a).

6.2.5.7. Prigovor trećih osoba (*Exszindierungsklage*, § 37. EO-a)

Treća osoba može podnijeti tužbu istovremeno protiv dužnika i vjerovnika radi zaštite svojeg prava na stvari zahvaćenoj ovrhom, na njezinom dijelu ili na pojedinim stvarima, zbog čega bi ovrha bila nedopuštena. Ako je tužba pravomoćno prihvaćena, ovrha se mora obustaviti (§ 37. EO-a). Treća osoba u čija se prava zadire ovrhom tužbom osporava da predmet ovrhe pripada dužniku. Predmet ove tužbe zapravo je utvrđenje prava vlasništva treće osobe.

6.2.6. Drugi oblici zaštite dužnika u ovrsi na nekretnini prema uređenju EO-a

Austrijsko zakonodavstvo uz već opisana pravna sredstva, propisuje i druge, posebne mehanizme kojima se dužnika može poslužiti radi sprječavanja ovrhe na nekretninama.

6.2.6.1. Ograničenje ovrhe (*Einschränkung der Exekution*, § 95. EO-a)

Ako je vjerovnik prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnini dužnika stekao veću pravnu sigurnost i veću mogućnost namirenja nego što bi mu po zakonu pripadalo, sud može

na zahtjev dužnika odrediti brisanje ili ograničenje založnog prava na nekretnini, a osobito može ograničiti založno pravo na više nekretnina samo na jednoj od tih nekretnina (§ 95. st. 1. EO-a). Prema izričitoj odredbi § 95. st. 2. EO-a prijedlog za ograničenje ovrhe na nekretnini mora podnijeti dužnik, te mora dokazati da postoje opravdane okolnosti da bi sud udovoljio njegovom zahtjevu za ograničenje ovrhe na nekretnini.

6.2.6.2. Objedinjavanje ovršnog postupka na više nekretnina (*Verbindung von Exekutionsverfahren auf mehrere Liegenschaften*, § 23. EO-a)

Sud može po službenoj dužnosti ili na prijedlog vjerovnika i dužnika, u slučaju da postoji više ovrha nad dužnikom na više nekretnina, narediti objedinjavanje ovrha ako je takva mjera prikladna za pojednostavljenje ovršnog postupka, radi povoljnijeg ostvarenja predmeta ovrhe ili smanjenja troškova ovrhe. Primjer objedinjavanja ovršnih postupaka radi smanjenja troškova bio bi slučaj ako bi dužnik imao suvlasničke udjele na više nekretnine na kojima se vodi ovrha pred različitim sudovima.

6.2.6.3. Objedinjenje ovršnih postupaka na nekretninama protiv više dužnika (*Verbindung von Exekutionsverfahren auf unbewegliche Sachen gegen mehrere Verpflichtete*, § 23a. EO-a)

Na zahtjev ili po službenoj dužnosti mogu se spojiti ovršni postupci u kojima više dužnika ima pravo na udjele u stvari, nadgradnji (*Superädifikats*) ili pravu građenja.

U austrijskom pravu (§ 435 ABGB[890]) *Superädifikats* se odnosi na građevinu koja je izgrađena (uz suglasnost vlasnika zemljišta i obično uz naknadu) na tuđem posjedu (osim ako postoji pravo građenja) i "ne bi trebala zauvijek ostati tamo", npr. kolibe na tržnici i *Prateru* ili vrtne šupe. Taj "nedostatak namjere napuštanja" važna je značajka, ali u praksi se s njom ne postupa previše strogo. Možda je najpoznatiji primjer nekadašnja (do 2013. godine) glavna zgrada Ekonomskog sveučilišta u Beču.[891]

Kod ovrhe na nekretnini koja se provodi prinudnom upravom, ako se očekuje da će zaplijenjeni iznos biti dovoljan za otplatu tražbine koju treba naplatiti, uključujući sporedne

[890] *Das allgemeine bürgerliche Gesetzbuch*, JGS Nr. 946/1811, *zuletzt geändert durch das Bundesgesetz* BGBl. I Nr. 33/2024, dostupno na: https://www.ris.bka.gv.at/default.aspx, (datum pristupa: 13. ožujka 2025.).
[891] Dostupno na: https://de.wikipedia.org/wiki/Super%C3%A4difikat, (datum pristupa: 13. ožujka 2025.).

naknade, prisilna uprava odgoditi će se na rok od jedne godine (§ 99.b. EO-a). Odgoda prisilne uprave prema § 99.b. EO-a podložna je primjeni općih odredbi § 14. EO-a, i § 27. st. 1. EO-a te posebne odredbe § 41. st. 1. EO-a.

Prema općoj odredbi § 14. EO-a dopuštena je istovremena uporaba više sredstava izvršenja. Međutim, ovlaštenje se može ograničiti na pojedina sredstva ovrhe ako je iz prijedloga za ovrhu jasno da je jedno ili više sredstava za koja se traži već dostatno za namirenje vjerovnika, dok prema odredbi o ograničenju ovrhe § 27. st. 1. EO-a ovrha se ne može provesti u većem obimu nego što je potrebno za ostvarenje tražbine navedene u rješenju o ovrsi. U slučaju prinudne uprave svoju primjenu nalazi i posebna odredba § 41. st. 1. EO-a prema kojoj se ovrha mora ograničiti ako je provedena u većem obimu nego što je potrebno za potpuno namirenje vjerovnika. Odluci o postavljenom zahtjevu mora prethoditi saslušanje vjerovnika.

Zbog učinka propisanog § 103. st. 2 EO-a nakon što je već pokrenuti ovršni postupak na nekretnini prinudom upravom, do njenog pravomoćnog okončanja ne može se više pokrenuti posebna prisilna uprava na istoj nekretnini u korist daljnjih ovršnih tražbina. Svi vjerovnici kojima je u tom razdoblju odobrena prisilna uprava moraju se pridružiti već pokrenutoj prisilnoj upravi; moraju je prihvatiti u situaciji u kojoj se nalazi u trenutku pristupanja. Od tada pristupani vjerovnici imaju ista prava kao da je na njihov zahtjev pokrenuta prisilna uprava.

Ako dužnik stanuje u nekretnini na kojoj se provodi ovrha prinudnom upravom u vrijeme određivanja ovrhe, mora mu se za vrijeme trajanja ovrhe na nekretnini osigurati posebna stambena jedinica prikladna za stanovanje dužnika i članova njegovog kućanstava. O prikladnoj površini zamjenske stambene jedinice odlučuje ovršni sud. Ako obveznik ugrožava upravljanje imovinom, ovršni sud može na zahtjev oduzeti stambeni prostor koji mu je dodijeljen (§ 105. st. 1. EO-a).

Dužniku i članovima njegovog kućanstva ne može se narediti da napuste nekretninu u kojoj žive sve dok bi njihovo zdravlje moglo biti ugroženo (§ 105. st. 2. EO-a). U tome smislu i austrijska sudska praksa navodi da se u situaciji u kojoj postoji opasnost od ugrožavanja zdravlja dužnika, dužnika se ne može prisilno iseliti iz stana u tijeku ovršnog postupka sve

dok ne prestane opasnost za njegovo zdravlje.[892] Tako je Vrhovni sud Republike Austrije[893] u predmetu koji je pokrenut radi namirenja duga nad imovinom dužnika koji je naslijedio nekretninu u kojoj oduvijek živi i unatoč tome što je upoznat s obvezama, odbija predati svoj dio imovine i useliti u stan za iznajmljivanje, izrazio stav da se odredba § 105. st. 2. EO-a koja se *mutatis mutandis* prema čl. 5. st. 3. Stečajnog zakona (IO-a),[894] primjenjuje u stečajnom postupku ako dužnik živi u kući koja pripada stečajnoj masi, treba tumačiti na način da je opseg primjene § 105. EO-a u stečajnom postupku ograničen na upravljanje stečajnom masom i ne stoji na putu unovčenju imovine putem dražbe ili privatne prodaje. Ako je potrebno, dužnik se ne smije okriviti za odbijanje predaje dijela imovine ako bi to predstavljalo opasnost za njegovo zdravlje. Međutim, ako dužnik ima dovoljno prihoda za najam stana, takav se rizik općenito može isključiti.[895] Također, isti sud zaključuje da austrijski zakon o insolventnosti ne sadrži nikakvo načelo prema kojem se kuća ili stan dužnika ne smiju prodati.

6.2.6.4. Obustava ovrhe (*Einstellung der Exekution*, § 148. st. 3. EO-a)

Do obustave ovrhe na nekretnini može doći i u slučaju ako dužnik prije početka dražbe svim vjerovnicima ponudi potpuno namirenje njihovih ovršnih tražbina, uključujući dodatne naknade i plaćanje do tada nastalih troškova postupka dražbe i preda potrebne novčane iznose sucu koji vodi dražbu ili izriče sudski nalog te podnese zahtjev za obustavu. Ako troškovi postupka dražbe još nisu utvrđeni, iznos koji će odrediti sudac mora se predati kao jamstvo za njihovo pokriće. U slučaju takvog zahtjeva, sud će obustaviti ovrhu.

6.2.6.5. Prioritet ostalih vrsta izvršenja (*Vorrang anderer Exekutionsarten*, § 153. EO-a)

Uz odgovarajuću primjenu ranije izloženih odredbi § 14., § 27. st. 1. i § 41. st. 2. EO-a dražba nekretnine će se odgoditi ako se radi naplate iste tražbine provodi ovrha na novčanim

[892] Tomažič, Sebastijan, 2024, Izvršba na nepremičnine in varstvo dolžnika : magistrsko delo [na spletu]. Magistrsko delo. Maribor: S. Tomažič. [Dostopano 17 marec 2025]. Pridobljeno s: https://dk.um.si/ Izpis Gradiva.php?lang=slv&id=90721, odluka br. 80b104/23m – OGH, *Entscheidung* od 17. studenog 2023., str. 50.

[893] *Der Oberste Gerichtshof* (OGH) je najviši austrijski sud u građanskim i kaznenim stvarima.

[894] *Die Insolvenzordnung*, RGBl. Nr. 337/1914, *zuletzt geändert durch das Bundesgesetz* BGBl. I Nr. 77/2023., dostupno na: https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage = Bundesnormen & Gesetzesnummer (datum pristupa: 18. ožujka 2025.).

[895] Odluka br. 80b104/23m – OGH, *Entscheidung* od 17. studenog 2023., dostupno na: https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage = Justiz & Dokumentnummer = JJR20231117OGH00020080OB00104_23 M000000 , (datum pristupa: 18. ožujka 2025.).

sredstvima i očekuje se da će iznos koji se može naplatiti biti dovoljan za naplatu tražbine koju treba naplatiti, uključujući sporedne naknade, u roku od jedne godine ili ako se ovrha provodi na pokretnoj ili nepokretnoj imovini ili imovinskim pravima i očekuje se da imovina pokrije potraživanje koje treba naplatiti. Prema § 153. st. 2. EO-a u slučaju drugih nekretnina, postupak se može odgoditi samo na zahtjev.

6.2.6.6. Prioritet prinudne uprave (*Vorrang der Zwangsverwaltung*, § 155. EO-a)

Sud može na prijedlog dužnika odgoditi dražbu ako dužnik podnese zahtjev da se umjesto dražbe rješenjem odredi prisilno upravljanje njegovom nekretninom u korist ovršne tražbine vjerovnika. Dražba se može odgoditi u slučaju kada je prosječni godišnji prihod od upravljanja nekretninom koja se prodaje dovoljan za pokriće anuiteta ili drugih glavnica ugovorenih u trenutku nastanka dužničkog odnosa ili kasnije između vjerovnika i dužnika, uključujući i tekuće kamate.

Zahtjev za odgodu postupka dražbe na temelju § 155. EO-a dužnik mora podnijeti u roku od četrnaest dana od dana kada je dužnik obaviješten o određivanju dražbe (§ 156. st. 1. EO-a).

6.2.6.7. Odgoda ovrhe u slučaju elementarne nepogode (*Aufschiebung der Exekution bei einer Naturkatastrophe,* § 158. EO-a)

Sud će odgoditi ovrhu na zahtjev dužnika pod uvjetom da su ispunjene pretpostavke iz § 158. EO-a; ako je dužnik pogođen elementarnom nepogodom (poplava, lavina, snježni udar, odron zemlje, odron kamenja, uragan, potres, epidemija, pandemija ili sličnom nepogoda usporedivih razmjera), ako je zbog toga zapao u novčane poteškoće koje su dovele do pokretanja ovrhe; ako bi pokrenuta ovrha ugrozila njegovu gospodarsku egzistenciju, i ako ne postoji rizik da bi odgoda ovrhe prouzročila vjerovniku ozbiljnu štetu. Prije donošenja odluke o odgodi sud je dužan saslušati vjerovnika. Na zahtjev vjerovnika postupak će se nastaviti nakon isteka godine dana od primitka zahtjeva za odgodu ili ako više nisu ispunjeni uvjeti za odgodu ovrhe.

6.2.6.8. Sporazum o isplati (*Zahlungsvereinbarung*, § 157. EO-a)

Prema odredbi § 157. EO-a dužnik u ovrsi na nekretnini može sklopiti sporazum o isplati iz § 45.a EO-a sve do početka dražbe.[896] Sporazum o isplati prema § 45.a st. 1. EO-a određuje da se ovrha radi naplate novčane tražbine može odgoditi rješenjem bez nalaganja osiguranja na zahtjev vjerovnika ili uz njegov pristanak ako je među strankama postignut sporazum o isplati. Ovrha se može nastaviti tek nakon isteka tri mjeseca od dana kada je sud primio zahtjev za odgodu. Ako se nastavak ne zatraži u roku od dvije godine, ovrha radi naplate novčane tražbine će se obustaviti. Posebnom odredbom § 45a. st. 2. EO-a određeno je da odluka tijela o produljenju roka plaćanja za potraživanja prema lokalnim vlastima ili o dopuštanju plaćanja u obrocima ima učinak sporazuma o plaćanju prema st. 1. tog paragrafa EO-a. Ovršni postupak može se nastaviti nakon isteka roka plaćanja ili nakon što je nastupilo kašnjenje. Ako se nastavak ne zatraži u roku od jedne godine od isteka roka za plaćanje, ovrha će se obustaviti.

6.2.7. Zaključak

Austrijski zakonodavac je kod ovrhe radi naplate novčane na nepokretnoj stvari predvidio tri različita načina izvršenja: a) ovrhu prisilnim zasnivanjem založnog prava, b) prisilnu upravu, i c) prisilnu prodaju. U slučaju kada vjerovnik podnese zahtjev za izvršenje radi naplate novčane tražbine dopuštena je istovremena uporaba više sredstava izvršenja. Međutim, ovlaštenje za ovrhu može se ograničiti na pojedina sredstva ovrhe, ako je iz prijedloga za ovrhu jasno da je jedno ili više sredstava za koja se traži već dostatno za namirenje vjerovnika.[897] Ako su ispunjene formalne i materijalne pretpostavke za ovrhu, sud dopušta ovrhu i donosi rješenje o ovrsi. Rješenje je konstitutivne naravi i utvrđuje nepromjenjivu pravnu osnovu za ovrhu, opseg ovrhe i mora se uručiti strankama prije početka pljenidbe (provedbe).

Kod ovrhe radi prisilne prodaje, sud koji izdanje rješenje o dozvoli ovrhe, dužan je po službenoj dužnosti upisati zabilježbu (*Anmerkung*) prisilne prodaje nekretnine u zemljišne knjige.[898] Učinak zabilježbe prisilne prodaje sastoji se od toga da se dražba može provesti

[896] Prema § 167. st. 1. EO-a nakon isteka roka za podnošenje prigovora na procijenjenu vrijednost, sud određuje datum dražbe, dok je st. 2. te odredbe predviđeno da mora proteći vrijeme od najmanje tri mjeseca između zakazivanja dražbe i datuma održavanja dražbe.
[897] § 14. EO-a.
[898] § 137. EO-a.

protiv bilo kojeg sljedećeg kupca nekretnine te da vjerovnik u čiju je korist zabilježba napravljena ima prednost u odnosu na sve osobe koje kasnije steknu uknjižena prava na nekretnini ili koje provode dražbu te nekretnine u pogledu namirenja svoje ovršne tražbine, uključujući i sporedne naknade, iz cijene polučene prodajom putem dražbe.[899] Daljnji učinak takve zabilježbe sastoji se toga da se od trenutka njezinog upisa ne može pokrenuti poseban ovršni postupak radi prisilne prodaje za istu nekretninu u korist daljnjih ovršnih tražbina sve dok je dražbeni postupak u tijeku, stoga svi vjerovnici kojima je odobrena prisilna prodaja iste nekretnine moraju pristupiti u već pokrenuti postupak.[900]

Poseban oblik zaštite dužnika austrijski zakonodavac je predvidio u slučaju kada postoji više ovrha nad dužnikom na više nekretnina. Tada dužnik može od suda tražiti da se narediti objedinjavanje ovrha ako je takva mjera prikladna za pojednostavljenje ovršnog postupka, kao i radi povoljnijeg ostvarenja predmeta ovrhe ili smanjenja troškova ovrhe.

Također, radi zaštite dužnika zakonodavac je odredio da dužnik može zatražiti od suda brisanje ili ograničenje založnog prava na nekretnini, osobito ograničenja založnog prava s više upisanih nekretnina na jednu od tih nekretnina ako bi se time smanjili troškovi.

Protiv rješenja o odobrenju ovrhe koja se u austrijskom pravu naziva (*Exekutionsbewilligung*) dužniku je dopušteno uložiti žalbu (*Rekurs*) roku od četrnaest dana. Radi se o redovnom i devolutivnom pravnom lijeku. U žalbi protiv rješenja o dozvoli ovrhe samo iznimno je dopušteno iznositi nove činjenice i s njima povezane dokaze s obzirom na to da vrijedi zabrana iznošenja novih činjenica (*ius novorum*). Razloge nedopuštenosti ovrhe dužnik može istaknuti u opozicijskoj i impugnacijskoj tužbi, dok treća osoba svoje pravo i pravom zaštićene interese može štititi podnošenjem izlučne tužbe. Posebno pravno sredstvo u postupku prisilne prodaje nekretnine koje dužnik može koristiti protiv rješenja o dosudi naziva se prigovor (*Widerspruch gegen die Erteilung des Zuschlages*). Razlozi zbog kojih je dopušteno podnijeti takav prigovor zakonom su posebno propisani.

Kada se promatra ovršnopravni sustav u Republici Austriji može se zaključiti da je težište zaštite usmjereno prvenstveno na vjerovnika i naplatu njegove tražbine, a ne na zaštitu dužnika. To prvenstveno proizlazi iz činjenice da EO ne poznaje odredbe o vrijednosnom ograničenju iznosa potraživanja kod određivanja ovrhe na nekretnini, niti sadrži posebne odredbe o nesrazmjeru vrijednosti tražbine prema vrijednosti nekretnine. Osim toga, odredbe

[899] § 138. st. 1. EO-a.
[900] § 139. st. 1. i 2. EO-a.

EO-a ne priječe pokretanje ovrhe na nekretnini u kojoj dužnik stanuje, dok je mogućnost odgode ovrhe na takvoj nekretnini u znatnoj mjeri ograničena. Navedeno ne znači da je dužnik u ovrsi na nekretnini ostao bez pravne zaštite. Austrijsko ovršno uređenje dopušta odgodu ovrhe samo do iznosa isplaćene tražbine ili ako je dužnika zadesila elementarna nepogoda. Da bi dužnik prema EO-u ishodio odgodu ovrhe nije dovoljno da je tražbina radi koje se vodi ovrha niske vrijednosti ili da se radi o nesrazmjeru prema vrijednosti nekretnine, već zakonodavac prvenstveno stavlja težište na aktivnost dužnika i njegov doprinos podmirenju dugovanja, uz dodatnu pretpostavku koja se odnosi na vjerojatnost da će dugovana tražbina biti naplaćena u roku od godinu dana.

Ovrha na domu dužnika u austrijskom ovršnom pravu ne zauzima središnje mjesto, s obzirom na to da se u većini slučajeva radi o naplati potraživanja koja su osiguranja dobrovoljnim založnim pravom. Iz navedenog razloga, austrijsko pravno uređenje ne sadrži posebne odredbe o zabrani ili ograničenju ovrhe na nekretnini niti posebno propisuje zaštitu dužnikovog doma. Ako dužnik i njegova obitelj stanuju u nekretnini na kojoj se provodi ovrha prinudnom upravom u vrijeme određivanja ovrhe, mora im se za vrijeme trajanja ovrhe na nekretnini osigurati posebna stambena jedinica prikladna za stanovanje. U tom slučaju, dužniku i članovima njegovom kućanstva ne može se narediti da napuste prostor ako bi uslijed ispražnjenja nekretnine bilo ugroženo njihovo zdravlje. U drugim oblicima ovrhe koja se provodi na nekretnini u kojoj dužnik stanuje nije propisano posebno ograničenje niti zabrana.

Da bi dužnik ishodio odgodu ovrhe, kao što je to ranije već rečeno, potrebno je da namiri vjerovnikovu tražbinu u pretežitom dijelu. Prema posebnoj zakonskoj odredbi samo elementarna nepogoda daje dužniku mogućnost za odgodu ovrhe na nekretnini.

7. SVEOBUHVATNI ZAKLJUČAK I PRIJEDLOZI *DE LEGE FERENDA*

Proklamirani cilj ovršnog postupka kako to proizlazi iz čl. 1. st. 1. OZ-a je provesti ovrhu na imovini ovršenika radi prisilnog namirenja ovrhovoditeljeve tražbine. Promatrajući svrhu OZ-a, kao i područje njegove primjene, postavljaju se pitanja koga treba štiti pravilima OZ-a te kako postići pravičnu ravnotežu između interesa ovrhovoditelja i ovršenika? Ovo osobito ako se uzmu u obzir prigovori stručne javnosti koji ukazuju na neekonomičnost i neučinkovitost ovršnih postupaka, kao i prigovori praktičara o nedostatnoj izdiferenciranosti određenih odredba OZ-a i prenormiranosti određenih pravila kojima su uređeni kriteriji za određivanje ovrhe na nekretnini, čini se da pomak unaprijed u ovrsi na nekretnini tek treba uslijediti.

Unatoč brojnim pokušajima zakonodavca da pronađe odgovor na ova pitanja, od donošenja OZ-a 12, pa sve do izmjena 2020. godine, očito je da zakonodavac i dalje traga za optimalnim rješenjima. Počevši od razmjerno veće zaštite ovrhovoditelja u ovrsi na nekretnini prema pravilima OZ-a 12, daljnjim razvojem ovršnog prava, zakonodavac je očito potaknut načelom razmjernosti u kontekstu prakse ESLJP-a, izmjenama OZ-a 14, OZ-a 17 te konačno izmjenama OZ-a 20, sustavno podizao razinu pravne zaštite ovršenika.

U radu se razmatra normativni okvir OZ-a 12 od njegovog donošenja pa do izmjena OZ-a 20 u kontekstu primjerene zaštite ovršenika u ovrsi na nekretnini i ostvarenja svrhe radi koje se vodi ovršni postupak. Kroz povijesni razvoj razmatrane su ovršne mjere u izmjenama OZ-a u odnosu na ovrhu na nekretnini kako bi se mogao dati zaključak je li u toj vrsti ovrhe došlo do znatne neravnoteže između interesa ovrhovoditelja i interesa ovršenika, a posljedično tome i je li time došlo do prekomjerno otežanog prisilnog namirenja ovrhovoditeljeve tražbine ili je čak onemogućeno prisilno namirenje ovrhovoditeljeve tražbine.

Na temelju analize uređenja ovrhe na nekretnini sadržane u OZ-a 12, iako je tim zakonom bilo uneseno niz novih rješenja, može se zaključiti da je u odnosu na ovrhu na nekretnini, zakonodavac u suštini preuzeo rješenja iz OZ-a 96. Da bi se mogao odrediti domašaj povijesnog razvoja uređenja ovrhe na nekretnini neophodno je ukazati na prvotno uređenje kojim se nastojala pružiti zaštitu ovršeniku. Prema izvornom uređenju OZ-a 96, u odnosu na položaj i zaštitu ovršenika u postupku ovrhe na nekretnini taj je zakon u svojim osnovnim odredbama u čl. 6. propisivao zaštitu dostojanstva ovršenika, a u pogledu provedbe ovrhe poštivanje tog načela imalo je svoj sadržaj u određenju da ovrha za njega bude što manje nepovoljna. Kada se promatraju odredbe o zaštiti ovršenika u kontekstu zaštite nekretnine koja služi ovršeniku za stanovanje, razvidno je da odredba čl. 70. st. 3. OZ-a 96 nekretnine za

stanovanje ili obavljanje poslovne djelatnosti ne smatra 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. OZ 96 nije sadržavao pravilo o redoslijedu[901] prema kojemu su pojedini dijelovi imovine ovršenika mogli biti predmetom ovrhe u smislu da se prvo trebalo pokušati ovrha na novčanim tražbina ovršenika pa tek (kao posljednja) s ovrhom na nekretnini.[902] Unatoč tome, ovršenik je sukladno odredbi čl. 78. st. 1. OZ-a 96 mogao u roku od osam dana od dana dostave rješenja o ovrsi predložiti da se ovrha odredi na drugom predmetu ovrha, a ovršenik je uz prijedlog bio dužan podnijeti dokaz o svom pravu na drugom predmetu ovrhe na temelju kojega je na tom predmetu moguće odrediti ovrhu protiv ovršenika.

Prilikom ocijene osnovanosti takvog prijedloga, sud je bio dužan cijeniti jesu li ispunjene zakonske pretpostavke propisane odredbom čl. 78. st. 4. OZ-a 96 odnosno ovršenik je morao učiniti vjerojatnim 1. da bi ovrha na nekretnini na kojoj je ona predložena za njega bila osobito nepovoljna, 2. da iz opravdanog razloga nije samo mogao unovčiti predmet koji predlaže kao novi predmet ovrhe i dobivenim sredstvima namiriti ovrhovoditelja te da bi se tražbina ovrhovoditelja mogla u cijelosti namiriti iz drugog predloženog predmeta ovrhe. U čl. 78. st. 5. OZ-a 96 bilo je propisano da sud neće prihvatiti prijedlog za promjenu predmeta ovrhe ako ocijeni da bi se zbog toga ovrha znatnije oduljila ili otežala, odnosno ako bi ovrhovoditelj zbog toga mogao trpjeti znatniju štetu. Upravo su citirane odredbe izvornog uređenja OZ-a 96, s aspekta zaštite ovršenika, uvažavajući značenje koje nekretnina može imati za ovršenika ako se radi o stambenoj nekretnini, osigurale dodatnu zaštitu ovršenika, putem instituta promjene premata i sredstva ovrhe na ovršenikov prijedlog sukladno čl. 78. st. 1. OZ-a 96. Zakonodavac je, dakle, već u OZ-u 96 bio osigurao dodatnu zaštitu ovršenika u ovrsi na nekretnini. Uvažavajući potrebu da se uspostavi ravnoteža između zaštite ovršenika koja je osigurana izvornim uređenjem OZ-a 96, i zaštite ovrhovoditelja na namirenje njegove tražbine, taj je zakon sadržavao i pravilo prema kojem sud neće prihvatiti prijedlog za promjenu predmeta ovrhe ako ocijeni da bi se zbog toga ovrha znatnije oduljila ili otežala, odnosno ako bi ovrhovoditelj zbog toga mogao trpjeti znatniju štetu. Međutim, izmjenom OZ-a 03 te su odredbe brisane, a prilikom kasnijih reformskih zahvata nisu bile ponovno

[901] Radi se o tome da OZ 96 nije određivao redoslijed predmeta ovrhe (tzv. *gradus executionis*), što znači da ovrhovoditelj nije bio ograničen u izboru predmeta i sredstava ovrhe na kojima je namjeravao pokrenuti ovršni postupak.

[902] Aras Kramar, S., *op.cit.* bilj. 17, str. 13.

unesene, iako se radi o prikladnom modelu kojim se štiti interes ovršenika i u skladu je s načelom socijalne države što je bilo prepoznato u vrijeme važenja ZIP-a,[903] a preuzeto je i u komparativnom slovenskom ovršnom pravu.

Polazeći od toga da izvorno uređenje OZ-a 96 nije sadržavalo posebnu odredbu kojom bi se pružila zaštita ovršeniku u ovrsi na nekretnini ako bi tražbina radi čijeg namirenja se provodi ovrha bila nesrazmjerno manja od vrijednosti nekretnine ovršenika, prema ranije izloženoj judikaturi proizlazi da je ta zaštita ovršeniku u okviru sudskog postupka bila osigurana razvijenom sudskom praksom kod tumačenja odredbe čl. 6. OZ-a 96 o zaštiti dostojanstva ovršenika i u skladu s legitimnim ciljem da u provedbi ovrhe za ovršenika bude što manje nepovoljna. Upravo primjena kriterija kojeg je razvila judikatura vezano uz čl. 6. OZ-a 96 o zaštiti dostojanstva ovršenika čija primjena je nastavljena i u kasnijim razdoblju važenja OZ-a 12, proučavanjem judikature nije uočeno da bi u slučajevima ovrhe radi naplate tražbina koje su očito nesrazmjerno manje od vrijednosti nekretnine ovršenici zbog toga bili u znatnije lošijem položaju, niti da im je u kritičnoj fazi postupka prodaje nekretnine izostala odgovarajuća pravna zaštita.

Iako se ovrha na nekretnini prema OZ-u 96 nije odgađala samo zbog toga što bi ovrhom bila zahvaćena nekretnina u kojoj ovršenik stanuje, u slučaju prodaje nekretnine posebnom odredbom čl. 122. st. 1. OZ-a 96, ovršeniku i članovima njegovog obiteljskog domaćinstva koji se iseljavaju bilo je priznato pravo na nužni smještaj samo ako je to bilo određeno posebnim propisom. Upravo u tom kontekstu treba reći da se OZ 12 nije posebno bavio stambenim zbrinjavanjem ovršenika, niti je taj zakon u svom sadržaju integrirao socijalna prava ovršenika.

S obzirom na to da se u izmjenama OZ-a koje su uslijedile nakon OZ-a 96, u ovrsi na nekretnini nije zadržao model zaštite ovršenika promjenom predmeta ovrhe u svjetlu primjera izvornog uređenja OZ-a 96, u prilog stava o potrebi intervencije koja bi ponovno afirmirala

[903] Ristić, V.; Popović, B., *Komentar zakona o izvršnog postupku sa sudskom praksom, obrascima i registar pojmova*, II. izdanje, Novinsko-izdavačka ustanova Službeni list SFRJ, Beograd, 1989., u komentaru uz čl. 143. ZIP-a, str. 190, navode: „ Zakon o izvršnom postupku napušta dosadašnju praksu, ostavlja na volju poveriocu da odredi sredstvo izvršenja. S obzirom na to što izvršenje na nepokretnosti duže traje, da je skopčano sa nizom radnji izvršenja i troškova, Zakon dozvoljava dužniku da predloži da se umesto određenog izvršenja na nepokretnosti odredi drugo sredstvo izvršenja ili da se izvršenje odredi na drugoj njegovoj nepokretnosti. U skladu sa načelom socijalne zaštite, Zakon ovlašćuje dužnika da predloži da se izvršenje odredi na ličnom dohotku, penziji, ili drugom novčanom primanju, i sud će takav predlog usvojiti ako dužnik učini verovatnim da će potraživanje biti namireno u roku jedne godine računajući od dana donošenja rješenja po ovakvom dužnikovom predlogu. Pristanak poverioca za ovakvo rješenje se ne traži. Radi zaštite poverioca Zakon propisuje da i u ovom slučaju zabeležba rješenja o izvršenju na nepokretnosti ostaje sve dok proverioc u potpunosti ne bude namirem u svom potraživanju."

takav model uređenja zaštite ovršenika kroz prizmu instituta „promjene predmeta ovrhe“, potrebno je ukazati na povijesnu genezu slovenskog ovršnog modela koji je očito zadržao i kasnije razradio model koji je bio identičan hrvatskom izvornom uređenju OZ-a 96 u zaštiti ovršenika u slučaju ovrhe na njegovoj nekretnini.

Jedan od ponajboljih prikaza povijesne geneze zaštite ovršenika u slovenskom ovršnom pravu sažet je u odluci USRS-a broj: Up-1298/18-16 od 9. svibnja 2019.[904] U navedenoj odluci sud ističe da odredba čl. 169. Zakona o ovrsi i osiguranju (*Uradni list Republike Slovenije*, *št.* 3/07 - službeni pročišćeni tekst i dalje – dalje u tekstu: ZIZ 07) daje ovršeniku mogućnost da u roku od osam dana od dostave rješenja o ovrsi predloži da sud dopusti drugo sredstvo ovrhe ili provede ovrhu na drugoj nekretnini (prvi stavak). Ovršni sud prihvatit će takav prijedlog ako ovršenik dokaže da je vjerojatno da će se tražbina namiriti drugom ovršnom mjerom ili prodajom druge nekretnine (četvrti st. čl. 169. ZIZ-a), odnosno, ako predloži ovrhu na trajnim novčanim primanjima, ako dokaže da je vjerojatno da će se tražbina namiriti u roku od jedne godine od donošenja rješenja na prijedlog ovršenika (peti st. 169. ZIZ-a).[905]

Stupanjem na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o ovrsi i osiguranju (*Uradni list Republike Slovenije*, *št.* 53/14) nazvanog ZIZ-J, odnosno od 30. srpnja 2014., položaj ovršenika u ovrsi na nekretninama dodatno je osiguran činjenicom da se ovršenik, sukladno promijenjenom prvom st. 169. ZIZ-a, mora izričito obavijestiti navedeno pravu u rješenju o ovrsi. Stupanjem na snagu ZIZ-L, odnosno od 25. ožujka 2018., položaj ovršenika u ovrsi na nekretninama dodatno je osiguran novim šestim do osmim st. čl. 169. ZIZ-a koji glasi: (6) U slučaju provedbe ovrhe na stanu ili stambenoj zgradi koja je ovršenikov dom, radi naplate novčane tražbine koja je u očitom nesrazmjeru s utvrđenom vrijednošću nekretnine, sud će o tome obavijestiti nadležni centar za socijalni rad. Pretpostavlja se da je dom dužnika stan ili stambena zgrada u kojoj dužnik ima prijavljeno prebivalište. (7) Ako su ispunjeni uvjeti iz prethodnog stavka, ovršenik može i nakon proteka roka iz st. 1. ovoga članka, a najkasnije do donošenja rješenja o prodaji, predložiti da sud dopusti drugo sredstvo ovrhe ili da se ovrha provede na drugoj nekretnini, na što će mu sud u rješenju o ovrsi skrenuti pozornost. Sud će najkasnije do dana donošenja rješenja o prodaji dopustiti da se provede drugo sredstvo ovrhe ili da se ovrha provede na drugoj nekretnini ako iz evidencije kojoj ima elektronički pristup ili iz isprava koje su mu dostavljene utvrdi da ovršenik ima drugih sredstava dovoljnih za

[904] Odluka USRS-a broj: Up-1298/18-16 od 9. svibnja 2019., dostupno na: https://www.us-rs.si/sl/zadeve-in-odlocitve/odlocitve/up-129818?SearchTerm=Up-1298, (datum pristupa: 20. travnja 2025.).
[905] *Ibid.*, t. 9.

namirenje tražbine ovrhovoditelja, na što će sud ovršenika upozoriti u rješenju o ovrsi. (8) Stavak sedmi ovoga članka ne primjenjuje se ako se ovrha predlaže radi povrata tražbine s osnove zakonskog uzdržavanja ili naknade za izgubljeno uzdržavanje zbog smrti osobe koja ga je davala, u slučaju povrata tražbine s osnove kredita uzetog za izgradnju ili kupnju stana ili stambene zgrade iz stavka 1. ovoga članka ili radi naplate zemljišnog duga ili tražbine osigurane ugovornim založnim pravom (hipoteka) na toj kući ili stanu, odnosno radi ovrhe radi isključenja etažnog vlasnika prodajom pojedinog dijela zgrade u etažnom vlasništvu. Osim toga, u slučaju ovrhe na stanu ili stambenoj zgradi koja je dom ovršenika, za naplatu novčane tražbine koja je očito nesrazmjerna utvrđenoj vrijednosti nekretnine, ZIZ-L je u stavku 4. do 6. čl. 71. ZIZ-a propisao dodatnu mogućnost odgode ovrhe (uključujući i po službenoj dužnosti) neovisno od ispunjenja uvjeta od prvog do st. 3. čl. 71. ZIZ-a.[906]

Zakonodavac je, dakle, posljednjim izmjenama ZIZ-a osigurao dodatnu zaštitu ovršenika u slučaju ovrhe na njegovoj nekretnini i to u tri aspekta: (1) osiguranjem prava ovršenika da bude obaviješten o mogućnosti predlaganja ovrhe na drugim stvarima ili na drugoj nekretnini; (2) s dodatnim postupovnim jamstvima koja bi trebala spriječiti prodaju ovršenikovog doma u slučaju naplate očito nerazmjerne novčane tražbine od strane vjerovnika u odnosu na vrijednost ovršenikove nekretnine koja čini njegov dom, i to: (a) davanjem ovršeniku prava da podnese prijedlog za provedbu ovrhe na drugim stvarima ili na drugoj nekretnini do izdavanja naloga za prodaju na javnoj dražbi, i (b) putem nametanje dužnosti ovršnom sudu da u tom slučaju po službenoj dužnosti dopusti prodaju druge imovine ovršenika ako na temelju dostupnih ili elektronički dostupnih podataka može utvrditi da bi to bilo dostatno za namirenje tražbine vjerovnika; i (3) uz mogućnost odgode ovrhe na nekretnini koja je ovršenikov dom (uključujući i po službenoj dužnosti).[907]

Ne umanjujući značaj ovršnog uređenja germanskog pravnog kruga, osobito austrijskog EO-a, koje je bilo uzor, kako slovenskom tako i hrvatskom ovršnopravnom uređenju, očito je da su izazovi u praksi s kojima su se susretali, a i dalje se susreću, naš i slovenski zakonodavac doveli do složenijeg uređenja ovrhe na nekretnini, osobito u pogledu zaštite ovršenika.

S obzirom na to da je kroz intervju i anketu s praktičarima potvrđeno stajalište o neujednačenoj sudskoj praksi u primjeni instituta odgode ovrhe na prijedlog ovršenika, posebice kod ovrhe na temelju potrošačkih ugovora, a nametnulo se i pitanje učinkovitosti u zaštiti ovršenika kada je ovrha određena na jedinoj nekretnini u kojoj ovršenik stanuje, čini se

[906] Odluka USRS-a broj: Up-1298/18-16 od 9. svibnja 2019., *op.cit*. u bilj. 904, t. 9.
[907] *Ibid.*, t. 10.

opravdanim ukazati na potrebu redefiniranja instituta odgode ovrhe. Analiza dobivenih spoznaja opravdava potrebu za normativnom intervencijom u odredbu čl. 65. OZ-a kojom bi se redefinirala pravila o odgodi ovrhe (uključujući i uvođenje odgode ovrhe po službenoj dužnosti) prema uzoru na ranije izloženo slovensko uređenje instituta odgode ovrhe iz čl. 71. ZIZ-a. Navedeno rješenje slovenskog zakonodavca može predstavljati dobru polaznu osnovu kod promišlja zakonskog uređenja instituta odgode ovrhe kojim se nastoji pružiti primjerena zaštita ovršenika.

U tom smislu bilo bi nužno kod buduće reforme instituta odgode ovrhe, koja bi trebala integrirati i odgodu po službenoj dužnosti prema uzoru na odredbu čl. 71. ZIZ-a, eksplicitno predvidjeti osobito opravdane razloge zbog kojim sud mogao odgoditi ovrhu kao što to čini slovenski zakonodavac kad u čl. 71. st. 2. ZIZ-a navodi osobito opravdane razloge; u slučaju ovrhe na stanu ili stambenoj zgradi koja je dom dužnika, ako je naplata novčane tražbine očito nerazmjerna utvrđenoj vrijednosti nekretnine, ili u slučaju ovrhe radi iseljenja i predaje stana ili stambene zgrade koja je dom dužnika, ako dužnik dokaže da drugačije nije mogao riješiti svoje stambeno pitanje i da bi nastavak ovrhe u većoj mjeri ugrozio položaj i interese dužnika nego što bi odgoda ovrhe ugrozila položaj i interese vjerovnika, ili kada dužnik koji je potrošač u skladu sa zakonom koji uređuje zaštitu potrošača, iz neposredno izvršive javnobilježničke isprave ističe ništavost pravnog posla ili iz drugih osobito opravdanih razloga koje dužnik dokaže. Kod izložene odredbe čl. 71. st. 2. ZIZ-a može se uočiti da je slovenski zakonodavac kod propisivanja posebno opravdanog razloga u slučaju ovrhe radi iseljenja i predaje stana ili stambene zgrade koja je dom dužnika, ako dužnik dokaže da drugačije nije mogao riješiti svoje stambeno pitanje i da bi nastavak ovrhe u većoj mjeri ugrozio položaj i interese dužnika nego što bi odgoda ovrhe ugrozila položaj i interese vjerovnika, bio potaknut primjerom austrijskog ovršnog uređenja koje odgodom ovršeniku ili drugim članovima istog kućanstva nastoji spriječi narušavanje njihovog zdravlje uslijed ispražnjenja.[908]

Kao što je vidljivo, cijeneći prikladne napore slovenskog zakonodavca kod uređenja odgode ovrhe, moglo bi se reći da bi kretnje domaće zakonodavne intervencije u tom pravcu umanjilo razilaženje hrvatskog i konvencijskog prava, između ostalog, i u razlozima za odgodu ovrhe na koje nesuglasje je već ukazano u literaturi.[909] Uz uvođenje pravila o odgodi ovrhe po službenoj dužnosti u slučaju osobito opravdanih razloga za odgodu ovrhe nužno je izvršiti i

[908] § 105. st. 2. EO-a.
[909] Mihelčić, G.; Marochini, M., *op.cit.* u bilj. 718, str. 213.

intervenciju u odredbu čl. 70. OZ-a kojim su propisana pravila o vremenu za koje se ovrha odgađa.

Da bi se buduća reforma razlozima odgode ovrhe približila konvencijskom pravu u cilju zaštite ovršenikovog položaja u ovrsi na nekretnini koja se smatra domom u slučaju kada postoji očiti nesrazmjer između utvrđene vrijednosti nekretnine i tražbine koja se namiruje njenom prodajom, biti će potrebno zagovarati kvalitetna zakonska rješenja. U tom kontekstu trebalo bi razmotriti komparativno slovensko uređenje koje u čl. 169. st. 6. do 8. ZIZ-a predviđa ovrhu na drugoj imovini ili na drugim nekretninama. Tako je slovenski 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 rješenja 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 ovrhovoditeljeve tražbine, na što je sud također dužan upozoriti ovršenika u rješenju o ovrsi. Osim toga, u slučaju ovrhe na stanu ili stambenoj zgradi koja je dom ovršenika, za naplatu novčane tražbine koja je očito nesrazmjerna utvrđenoj vrijednosti nekretnine, ZIZ-L je u st. 4. do 6. čl. 71. ZIZ-a propisao dodatnu mogućnost odgode ovrhe.

Izloženo slovensko uređenje kroz „institut promjene predmeta ovrhe“ kojim se u osnovi nastoji pružiti zaštita ovršenika u postupku ovrhe na nekretnini koja mu služi za stanovanje, u osnovi je poznavao već OZ 96 koji je u čl. 78. predviđao promjenu predmeta ovrhe i propisivao pretpostavke koje je potrebno učiti vjerojatnim da bi se prihvatio prijedlog ovršenika. Međutim, s obzirom na to da je pokušaj reafirmacije izvorne odredbe čl. 78. OZ-a 96 o promjeni predmeta ovrhe kod uređenja ovršenikovog prijedloga za odgodu ovrhe na nekretnini iz čl. 84.a Novele OZ-a 14 bio neuspješan i doživio brojne prigovore na što je opravdano ukazano i u literaturi,[910] kod budućeg reformskog zahvata instituta odgode ovrhe na nekretnini koja se smatra domom ovršenika, treba posegnuti za izloženim rješenjima izvornog uređenja OZ-a 96 koja su dopuštala ovršeniku predložiti određivanje ovrhe na drugom predmetu. Ponovna reafirmacija navedenih pravila koja bi bila primjereno nadograđena po uzorku na slovensko ovršno uređenje čini se opravdanom, to tim više ako je isto našlo svoju potvrdu u praksi.

[910] V. Aras Kramar, S., *op.cit.* bilj. 17, str. 19.

Rezultati dobiveni na temelju polustrukturiranog intervjua i ankete sa stručnjacima praktičarima pokazuju da u velikoj većini slučajeva ovršenici odbijaju dobrovoljno iseliti iz nekretnine zbog čega je potrebno provesti incidentalni postupak radi ispražnjena i predaje nekretnine kupcu trebalo bi zagovarati zakonodavnu intervenciju radi uvođenja pravila koje bi afirmativno odredilo vrstu odluke koja bi imala značenje osnove za provedbu radnje iseljenja. Proizlazi i da je jedan od potencijalnih uzroka koji dovode do dugotrajnosti ovršnih postupka na nekretnini taj da se po službenoj dužnosti u incidentalnom postupku radi iseljenja ovršenika određuje prodaja stvari za račun ovršenika ako ovaj u ostavljenom roku ne zatraži njihovu predaju i ne naknadi troškove čuvanja. U tome smislu trebalo bi izmijeniti odredbe o prodaji pokretnih stvari za račun ovršenika na način da ako ih ovršenik ne preuzme, da se ovrhovoditelj oslobađa čuvanja pokretnina, dok bi sam postupak prodaje radi namirenja troškova čuvanja postao suvišan.

U odnosu na odredbe o načinu utvrđivanja vrijednosti nekretnine trebalo bi zagovarati napuštanje rješenja prema kojem je obavezno održavanja ročišta radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine. Umjesto toga predlaže se rješenje prema kojem bi sud, bez održavanja ročišta, mogao zaključkom utvrditi vrijednost nekretnine, ako su stranke i drugi sudionici koji polažu pravo na namirenje suglasne ili se ne očituju o vrijednosti nekretnine prikazane u nalazu i mišljenju sudskog vještaka. Pri tome, treba zagovarati uvođenje pravila koje bi dopustilo ponovno korištenje elaborata o procjeni nekretnine iz nekog drugog postupka ako ta procjena ne bi bila starija, primjerice od dvije godine. Isto tako, da bi se u ovršnom postupku osiguralo poštivanje postupovnih jamstava imanentnih čl. 1. Protokola br. 1. uz EKLJP, kao prikladno pravno sredstvo kojim bi se dodatno poštivalo pravo na mirno uživanje vlasništva ovršenika čini se opravdanim predvidjeti pravilo prema kojem bi na prijedlog stranke, koji prijedlog bi se morao podnijeti najkasnije osam dana prije ročišta za prodaju, odnosno održavanja javne dražbe, sud mogao ponovno utvrditi vrijednost nekretnine ako stranka učini vjerojatnim da se utvrđena vrijednost nekretnine promijenila od prethodnog utvrđivanja vrijednosti nekretnine do dana prodaje. Navedeno pravilo već je ranije bilo sadržano u izvornom uređenju OZ-a 96 u čl. 87. st. 5., ali je kasnijim izmjenama olako napušteno. Iz komparativne analize vidljivo je da je slovenski zakonodavac prepoznao doseg navedene odredbe i zadržao je u odredbi čl. 178. st. 4. ZIZ-a, propisujući kriterij utvrđenja činjenice važne za formiranje zaključka o tome je li se vrijednost nekretnine promijenila, pravilom prema kojem je ovršenik dužan dokazati da se vrijednost nekretnine značajno promijenila od prethodnog utvrđivanja vrijednosti do dana prodaje dostavljanjem mišljenja sudskog procjenitelja o tržišnoj vrijednosti nekretnine.

Kad je riječ o nekretnini kao predmetu ovrhe treba zagovarati uvođenje modela prodaje nekretnine kao cjeline, prema uzoru na slovensko uređenje sadržano u čl. 171.a ZIZ-a, s obzirom na to da aktualno hrvatsko ovršno uređenje takvu vrstu prodaje nekretnine ne predviđa. Posebnost prodaje nekretnine kao cjeline jest u tome da sud obavještava i preostale suvlasnike nekretnine, čiji udjeli nisu predmetom ovrhe, da mogu dati suglasnost da se nekretnina proda kao cjelina, te ih upoznaje s uvjetima prodaje. Slovenski zakonodavac je u čl. 171.a ZIZ-a, propisao da sud rješenjem odlučuje da se nekretnina prodaje kao cjelina, u slučaju da svi suvlasnici daju suglasnost prije donošenja rješenja o utvrđivanju vrijednosti nekretnine. Danu suglasnost suvlasnici mogu povući najkasnije do izdavanja naloga za prodaju na prvoj javnoj dražbi, odnosno do izdavanja naloga za prodaju s obvezujućim nadmetanjem. Suglasnost se može dati neposredno na zapisnik ili se može dostaviti pisana suglasnost na kojoj su potpisi suvlasnika javnobilježnički ovjereni. Neovisno o odredbama o redoslijednu namirenja iz kupovnine, suvlasnici se isplaćuju prije namirenja troškova ovršnog postupka i vjerovnika. Navedeno pravilo posebno bi našlo primjenu u slučajevima prodaje nekretnine koja je u suvlasništvu ovršenika čime bi se povećala stvarna mogućnost namirenja ovrhovoditelja.

Razmjerno nedostatno određenje predmnijeve o stambenoj nekretnini iz odredbe čl. 75. st. 5. OZ-a, često izaziva dvojbe u primjeni. Na navedeno ukazuje pravna doktrina u kojoj se zaključuje da bi se očito trebalo raditi o nekretnini koju ovršenik koristi kao svoj „dom“, kao prostor u kojemu redovito boravi, živi.[911] Stoga, ako se navedena tvrdnja prihvati, slijedi da bi određenje tog pojma u OZ-u trebalo preciznije određenje, koje bi se moglo postići uvođenjem predmnijeve da se domom ovršenika smatra stan ili stambeni objekt u kojem ovršenik ima prijavljeno stalno prebivalište.

U odnosu na odredbu čl. 80.b OZ-a zakonodavac ne bi trebao *de lege ferenda* dodatno ojačavati zaštitu ovršenika jer bi navedeno dovelo do daljnjeg onemogućavanja prisilnog ostvarenja ovrhovoditeljeve tražbine, a bilo bi protivno i svrsi ovršnog postupka iz čl. 1. st. 1. OZ-a. Prikladnije bi bilo da zakonodavac *de lege ferenda* zakonodavac ojača zaštitu ovršenika ponovnim uvođenjem instituta promjene predmeta i sredstva ovrhe na prijedlog ovršenika te redefiniranjem instituta odgode ovrhe. Upravo bi uvođenje redefiniranog instituta promjene predmeta i sredstva ovrhe pružilo ovršeniku odgovarajuća procesna jamstava u ovrsi na stambenoj nekretnini ovlaštenjem da predloži sudu dopustiti ovrhu na drugom sredstvu ovrhe ili da se provede ovrha na drugoj nekretnini. Stoga, smatramo da bi u svrhu poboljšanja

[911] Dika, M., *op.cit.* bilj. 23, str. 14.

položaja ovršenika u slučajevima u kojima je predmet prisilne prodaje stambena nekretnina ovršenika ponovna implementacija instituta promjene predmeta i sredstava ovrhe predstavljala prihvatljivu mjera zaštite i s aspekta shvaćanja ESLJP-a u predmetima *Zehenter protiv Austrije*[912] i *Rousk protiv Švedske*.[913] Pri tome, posebno je zanimljivo da su u primjeni načela socijalne države ranija ovršna uređenja ZIP-a i OZ-a 96 sadržavala takvo rješenje koje je zakonodavac kasnije olako napustio očito smatrajući ih arhaičnim i neprikladnim današnjem konceptu provođenja sudske (prisilne) ovrhe na nekretnini.

S obzirom na to da analizom studije slučajeva zbog relativno kratkog vremenskog razdoblja u kojem je odredbe čl. 127. Novele OZ-a 14 bila na snazi nije utvrđen podatak o tome jesu li i u kojem broju slučajeva ovršenici ostvarili pravo korištenja nekretnine kao najmoprimci temeljem, dok se prema navodima iz obrazloženja zakonodavca prilikom donošenja Novele OZ-a 17 može zaključiti da ta odredba nije zaživjela u praksi, potrebno je ukazati da je takvo zakonsko uređenje, doduše u modificiranom obliku, predviđeno u važećem slovenskom uređenju ovrhe na nekretnini kao model zaštite ovršenika nakon prodaje nekretnine u kojoj je do ovršenik stanovao.

U tom smislu bi kod buduće reforme pravnog položaja ovršenika nakon prodaje nekretnine bilo potrebno redefinirati ranije rješenje iz odredbe čl. 127. Novele OZ-a 14, i njezinu ponovnu afirmaciju u postojeći normativni okvir prema uzoru i kriterijima koje predviđa rješenje slovenskog modela iz odredbe čl. 210. st. 4. ZIZ-a, a prema kojoj odredbi je kod određivanja prava dužnika na prodanom stanu isključena mogućnost stanovanja u prodanoj nekretnini u onim slučajevima u kojima je do prodaje u ovršnom postupku došlo zbog naplate potraživanja koje proizlazi iz kredita uzetog za izgradnju ili kupnju obiteljske stambene kuće ili stana, ili zbog naplate potraživanja osiguranog ugovornim založnim pravom (hipotekom) kući ili stanu, ili zbog ovrhe potraživanja za isključenje etažnog vlasnika prodajom pojedinog dijela zgrade u etažnom vlasništvu.[914] Prilikom razrade normativnog modela zadovoljenja

[912] *Predmet Zehenter protiv Austrije*, 20082/02, presuda od 16. srpnja 2009., dostupno na: https://hudoc.echr.coe.int/eng#{%22languageisocode%22:[%22ENG%22],%22appno%22:[%2220082/02%22],%22documentcollectionid2%22:[%22CHAMBER%22],%22itemid%22:[%22001-93594%22]}, (datum pristupa: 21. svibnja 2025.). Povedu zahtjeva razmjernosti Sud je u ovom slučaju našao u nedostatku tzv. postupovnih jamstava. Tako i Mihelčić, G.; Marochini, M., *op.cit*. u bilj. 718, str. 212.

[913] *Predmet Rousk protiv Švedske*, 27183/04, presuda od 25. srpnja 2013., dostupno na: https://hudoc.echr.coe.int/eng#{%22itemid%22:[%22001-123422%22]}, (datum pristupa: 21. svibnja 2025.). Sud je našao da je zbog nedostatka postupovnih jamstava nastupila povreda prava na poštivanje doma, budući da prava kupca i interes države nisu države nisu prevagnuli nad onima podnositelja zahtjeva. Tako i Mihelčić, G.; Marochini, M., *op.cit*. u bilj. 718, str. 212.

[914] Slovenski pristup u uređenju pravnog položaja ovršenika nakon prodaje nekretnine iz odredbe čl. 210. st.4. ZIZ-a u onim slučajevima kada je ovrha provedena radi namirenja stvarnopravno osiguranih tražbina bi u

osnovnih stambenih potreba ovršenika nakon prodaje nekretnine u svjetlu komparativnog slovenskog uređenja, trebalo bi primarno poći od toga da li je tražbina koja se prisilno naplaćuje iz nekretnine ovršenika bila osigurana njegovom dobrovoljnom raspoložbom, a ne da se pitanje stambenog zbrinjavanja oslanja na okolnost je li u nekretnini iz koje je dužan iseliti ovršenik stanovao prije pokretanja ovršnog postupka.

Pravna pravila koja se odnose na redoslijed namirenja u praksi su prepoznata kao složena, a što dovodi do različitih tumačenja u žalbenom postupku i ukidanja prvostupanjskih odluka što posljedično utječe na duljinu trajanja ovršnog postupka. Prvenstveno se to odnosi na potrebu preciznijeg određenja pravila kod namirenja troškova ovršnog postupka, osim troškova koji se prvenstveno namiruju, kao i pravila o razmjernom namirenju. Kroz spoznaje praktičara uočen je problem nedostatnog uređenja odredbe čl. 114. st. 5. OZ-a po pitanju je li kod namirenja tih troškova potrebno da ovrhovoditelj raspolaže ovršnom ispravom kojom je odlučeno o tim troškovima, ili se o namirenju troškova odlučuje u okviru rješenja o namirenju. Praksa hrvatskih sudova je neujednačena i kod tumačenja odredbe o redoslijedu namirenja pojedinih tražbina, kao i kod pitanja razmjernog namirenja u slučajevima kad kupovnina postignuta prodajom nekretnine nije dovoljna za namirenje svih ovrhovoditelja što jasno ukazuje na potrebu normativnog zahvata s preciznijim određenjem pravila o namirenju.

Kad je riječ o pravilima o namirenju treba ukazati i na jedno slovensko pravilo u svezi s pravom vjerovnika na namirenje iz imovine dužnika. Prema odredbi čl. 200.a ZIZ-a u slučaju ako je vjerovnik ili s njim povezana osoba kupila nekretninu po cijeni nižoj od njezine utvrđene vrijednosti prema čl. 178. ZIZ-a, a dobivena kupoprodajna cijena ne bi bila dovoljna za potpuno namirenje tog vjerovnika, nakon namirenja tog vjerovnika, bez obzira na stvarni iznos kupoprodajne cijene, smatrat će se da je vjerovnik namiren do iznosa utvrđene vrijednosti nekretnine. Takvo rješenje nije nevažno te se kod buduće reforme *de lege ferenda* može promišljati u smjeru korekcije prava vjerovnika na namirenje iz preostale imovine dužnika ako nakon namirenja iz nekretnine dužnika njegova osigurana tražbina ne bi bila u cijelosti namirena.

---

hrvatskom ovršnom pravu kod uređenja zadovoljenja osnovnih stambenih potreba ovršenika trebalo konstruktivno sagledati kroz odredbu čl. 77. st. 1. OZ-a o zaštiti ovrhovoditelja. Prema toj bi odredbi ako je ovršenik na temelju pravnog posla dao svoj pristanak da ovrhovoditelj radi prisilne naplate osigurane tražbine provede ovrhu na određenom predmetu, i da se ovršenik ne može protivi takvoj ovrsi pozivajući se na razloge iz čl. 75. st. 1. OZ-a o zaštiti ovršenika fizičke osobe, pa bi njegov pristanak trebao isključiti mogućnost stanovanja u prodanoj nekretnini.

Prigovori pravne doktrine[915] koji su bili upućeni uvedenom obliku elektroničke javne dražbe koju provodi Agencije u ovrsi na nekretnini, unatoč pozitivnim iskustvima u radu Agencije, i dalje nisu u cijelosti otklonjeni. Postupak elektroničke javne dražbe kod Agencije je i dalje suočen s izazovima koji se odnose na dostupnost elektroničke javne dražbe svim građanima pod jednakim uvjetima, reduciranje pojavnih oblika zlouporaba elektroničke javne dražbe od strane nepoštenih ponuditelja kao i pitanje ubrzanja postupka prodaje. Digitalizacija javne dražbe je donijela brojne prednosti. Međutim, donijela je i niz izazova, posebice u vezi sa zaštitom osobnih podataka ovršenika koji se javno objavljuju. U nastojanju da se ostvari svrha i cilj unovčenja predmeta prodaje odnosno da se u postupku prodaje motivira potencijalne kupce za sudjelovanje u elektroničkoj dražbi, a time i otvori mogućnost postizanja što većeg iznosa kupovnine, jedan od načina je i objava procjembenog elaborata koji uz podatke o utvrđenoj tržišnoj vrijednosti nekretnine sadrži i druge podatke o stanju nekretnini koji mogu biti od važnosti za ponuditelje prilikom donošenja odluke o kupnji nekretnine.

U odnosu na rad Agencije čini se prikladnim rješenje prema kojem bi Agencija obavijestila sud o najpovoljnijem ponuditelju i za koji iznos je prihvaćena najpovoljnija ponuda, dok bi ostale podatke Agencija dostavila tek na traženje suda. Povrate uplaćenih jamčevina trebala bi provoditi Agencija, bez intervencije suda, budući da Agencija raspolaže svim potrebnim podacima, kao i programskim rješenjima koje omogućuju brzu i pouzdanu provedbu tih radnji. Isto tako u podzakonskim aktima kojima je propisano postupanje Agencije u postupku prodaje nekretnine elektroničkom javnom dražbom trebalo bi zagovarati skraćivanje rokova za postupanje, s obzirom da prosječan broj dana koji je potreban za provedbu dražbe i dalje iznosi više od 80 dana, uz istovremeno propisivanje dužnosti objave procjembenog elaborata nekretnine koja se predmet prodaje.

U uređenju odgode na temelju suglasnosti stranaka prema čl. 69. OZ-a spoznaje praktičara u primjeni navedene odredbe ukazuju da se ovrhe na nekretnini učestalo odgađaju na nerazumno dugo vremensko razdoblje. Zbog toga treba zagovarati normativno uređenje koje bi ograničio broj dopuštenih odgoda ovrhe na temelju suglasnosti stranka i odredilo na koje vremensko razdoblje je najduže moguće odgoditi ovrhu. Čini se opravdanim uzeti da bi vrijeme od 6 mjeseci koje propisuje odredba čl. 70. st. 3. OZ-a bilo primjereno vremensko razdoblje za pojedinu odgodu ovrhe na temelju suglasnosti stranaka.

[915] Maganić, A., *op. cit.* bilj. 19, str. 720.

Jedno od specifičnih obilježja postupka ovrhe na nekretnini u Republici Hrvatskoj koje proizlazi iz analize predmeta, a potvrđeno je kroz spoznaje dobivene u intervjuu s praktičarima, odnosi se na zlouporabu instituta odgode ovrhe na prijedlog ovršenika te žalbe nakon proteka roka, uz nedostatak odgovarajućih zakonskih rješenja u pojedinim stadijima postupka kojima bi se takve zlouporabe zaustavile. Postojeće normativno uređenje ovrhe na nekretnini ne predviđa dosljednije razlikovanje stadija određivanja od stadija provedbe ovrhe niti u svojim odredbama posebno predviđa dužnost obavještavanja ovršenika o postupovnim jamstvima koje zakon predviđa za zaštitu od ovrhe na jednoj nekretnini u kojoj ovršenik stanuje i koja je nužna za zadovoljenje njegovih osnovnih životnih potreba. Stoga, čini se utemeljen stav da bi se u slučajevima kada se ovrha određuje na nekretnini ovršenika u kojoj on stanuje i koja mu služi za zadovoljene osnovnih životnih, već u rješenju o ovrsi obavijestilo ovršenika o pravima koja su zakonom predviđena radi zaštite jedine nekretnine i posljedicama koje će nastupiti u slučaju pasivnosti ovršenika.

Polazeći od toga da se u ovrsi na nekretnini radi naplate novčane tražbine na strani ovrhovoditelja pored novčarskih institucija mogu naći i fizičke osobe-građani, ili jednostavna s ograničenom odgovornošću kojima nemogućnost namirenja tražbine može utjecati na njihovu sposobnost plaćanja, kako bi se uspostavila ravnoteža između interesa ovršenika i interesa ovrhovoditelja trebalo bi po zagovarati izmijene odredbe čl. 65. st 1. OZ-a po uzoru na slovensko uređenje iz odredbe čl. 71. st. 1. ZIZ-a. U tome smislu, trebalo bi predvidjeti rješenje prema kojem bi sud mogao, na prijedlog ovršenika, u potpunosti ili djelomice odgoditi ovrhu ako ovršnik 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 uz dodatnu pretpostavku i da je ta šteta veća od one koju bi vjerovnik mogao pretrpjeti zbog odgode. Premda se može činiti da bi takvo rješenje dodatno otežalo pravni položaj ovršenika, smatramo da bi se radilo o zakonodavnoj konkretizaciji već razvijene sudske prakse koja se odnosi na odredbu čl. 65. OZ-a kad je riječ o vjerojatnosti nastanka štete u većem opsegu od one koja po redovnom tijeku stvari nastaje provedbom ovrhe.

Prema sadašnjim spoznajama jedan od glavnih uzroka koji utječu na dugotrajnost ovrhe na nekretnini je taj da ovršenici u različitim stadijima postupka višestruko koriste institut odgode ovrhe, žalbe nakon proteka roka i sl., sve kako bi ishodili donošenje sudskih odluka protiv kojih onda ulažu pravne lijekove, a o kojima mora odlučivati drugostupanjski sud. U nemalom broju predmeta, ovršenici da bi utjecali na dinamiku poduzimanja ovršnih radnji i

odgodili prodaju u ovršnom postupku, ponavljaju prijedloge za odgodu ovrhe što nastavljaju činiti i u stadiju incidentalnog postupka radi predaje nekretnine kupcu.

Stoga, dobivene spoznaje pokazuju da je pravo na učinkovitu pravnu zaštitu suočeno s izazovima koji se prvenstveno odnose na odugovlačenje sudskih postupaka ovrhe na nekretnini učestalim podnošenjem prijedloga za odgodu ovrhe od strane ovršenika neovisno od toga u kojem se stadiju ovrha nalazi, čak i za vrijeme vođenja incidentalnog postupka radi predaje nekretnine kupcu. U tom smislu čini se optimalno zagovarati slovenski model koji u čl. 71. st. 4. ZIZ-a izrijekom navodi da je kod ovrhe na nekretnini, odgoda moguća do donošenja rješenja o prodaji, na što sud upozorava dužnika u rješenju o ovrsi. Navedenu odredbu slovenskog zakona ne tumačiti na način da je trajanje odgode ovrhe moguće samo do izdavanja naloga za prodaju, s obzirom na to da je vremensko trajanje odgode ovrhe propisano u posebnoj odredbi čl. 74. ZIZ-a. Međutim, to znači da je odredbom čl. 71. st. 4. ZIZ-a propisano da se odgoda ovrhe može predložiti do izdavanja naloga za prodaju. Ako bi se odgoda predložila nakon donošenja rješenja o prodaji, trebalo bi uzeti da bi sud takav prijedlog trebao odbaciti kao nepravovremen. S time u vezi može se postaviti pitanje kako bi sud postupio u slučaju kada je prijedlog za odgodu ovrhe podnesen preporučenom pošiljkom prije izdavanja rješenje za prodaju, a sud takav prijedlog zaprimi nakon što je izdano rješenje o prodaji nekretnine. Budući da iz dostupne judikature slovenskih sudova nije pronađena odluka koja bi se bavila postavljenim pitanjem, kod odgovora na to pitanje, trebalo bi se rukovoditi procesnim odredbama slovenskog Zakona o parničnom postupku,[916] i zaključiti, s obzirom na to da se prema odredbi čl. 112. st. 2. ZPP-a koji se u ovršnom postupku primjenjuje na temelju čl. 15. ZIZ-a, podnesak koji je predan preporučenom pošiljkom smatra podnesenim danom predaje na pošti, a ne tek danom prispijeća sudu, vjerojatno takav prijedlog trebalo smatrati pravodobnim. Ako bi navedena tvrdnja bila točna, tada bi sud ako ocijeni prijedlog osnovanim, mogao isti prihvatiti i odgoditi ovrhu. U tome bi slučaju sud bio obvezan staviti van snage rješenje kojim je određena prodaja nekretnine.

Da bi se zajamčila pravna učinkovitost i umanjila neizvjesnost ovrhovoditelja u ostvarenju njihovih tražbina, ali i pružila adekvatna zaštita ovršeniku trebalo bi razmotriti model obavještavanja ovršenika u stadiju određivanja ovrhe koji bi ovršeniku u stanovitoj mjeri

[916] *Zakon o pravdnem postopku, Uradni list, št.* 73/07 – *uradno prečiščeno besedilo*, 45/08 – ZArbit, 45/08, 111/08 – odl. US, 57/09 – odl. US, 12/10 – odl. US, 50/10 – odl. US, 107/10 – odl. US, 75/12 – odl. US, 40/13 – odl. US, 92/13 – odl. US, 10/14 – odl. US, 48/15 – odl. US, 6/17 – odl. US, 10/17, 16/19 – ZNP-1, 70/19 – odl. US, 1/22 – odl. US, 3/22 – ZDeb in 92/24 – odl. US.

pružio obavijesti o tome koja pravna sredstva OZ stavlja na raspolaganje radi očuvanja njegovog pravnog položaja.

U skladu s provedenim istraživanjem i sintezom dobivenih rezultata, kao i provedenim ispitivanjem zaštite ovršenika koju pruža aktualni OZ, te dobivenih spoznaja može se reći da je jedan od glavnih izazova u budućoj reformi uređenja ovrhe na nekretnini kako ponovno uspostaviti ravnotežu između interesa ovrhovoditelja i interesa ovršenika koja je sada bitno narušena nekritičkim osnaženjem položaja ovršenika. Pored toga, biti će potrebno pojednostavniti postupak kako bi se skratilo njegovo trajanje.

Kroz analizu spoznaja dobivenih putem intervuja s praktičarima može se zaključiti da praktičari kad promišljaju o adekvatnom modelu zaštite ovršenika polaze od cilja i svrhe ovršnog postupka koji se sastoji od zakonom propisanih radnji i metoda koje se poduzimanju radi ostvarenja tražbine ovrhovoditelja, ali i nužnosti ponovne uspostave primjerene ravnoteže između interesa ovrhovoditelja i interesa ovršenika koja je prema aktualnom ovršnom uređenju u ovrsi na nekretnini previše pomaknuta u korist ovršenika. Pri tome se iznose promišljaja da se zaštitu ovršenika ne bi trebalo u tolikoj mjeri provodi kroz ovršni postupak, već bi odgovornost za nezakonitu provedenu ovrhu trebalo preusmjeriti na ovrhovoditelja putem instituta naknade štete. U tome smislu bilo bi potrebno reducirati žalbene razloge i mogućnost upućivanja ovršenika na parnični postupak, već bi ovršenici mogli (ako npr. smatraju da je neka odredba ništetna ili je tražbina u zastari, kao i sva ostala pitanja vezana uz zakonitost ovrhe) pokrenuti parnični postupak neovisno od ovrhe i zatražiti prekid ovršnog postupka do okončanja parničnog postupka, radi rješenja prethodnog pitanja. Socijala pitanja, kako ističu, trebala bi se rješavati putem tijela državne uprave, osobito Hrvatskog zavoda za socijali rad. Zanimljivo je primijetiti da su promišljanja praktičara da se pored ovlasti dužnika na ulaganje žalbe, zakonom uvrsti ovlast dužnika da u određenim slučajevima koji se odnese na zakonitost vođenja ovrhe zatraži prekid ovršnog postupka do okončanja parničnog postupka na tragu ranije pravne doktrine koja je ukazivala na uređenje germanskog pravnog kruga koje poznaje takvu mogućnost u restriktivnom obliku.[917]

Prevladava stav praktičara da je u slučajevima u kojima netko daje u zalog svoj dom, odgovornost na ovršeniku, a ako to ne bi bio slučaj, tada bi dom trebao biti apsolutno zaštićen, Drugim riječima, tada bi se radilo o predmetu na kojem se ovrha ne može provesti, osim ako je suglasnost za to dao sam ovršenik - kroz zalog, izjavom ili sl. Navedena

[917] Mihelčić, Gabrijela, Trebamo li nova pravila o zaštiti dužnika kod prisilnog ostvarenja hipotekarne tražbine?, *Pravo u gospodarstvu*, br. 3/13, str. 719.

promišljanja iznesena su kao svojevrsni prilog potrazi za optimalnim rješenjima i potrebom za ponovnom uspostavom optimalne ravnoteže interesa stranaka u ovrsi na nekretnini.

Zaključno bi se moglo reći da je krajnje vrijeme da se pristupi razradi učinkovitijeg koncepta ovrhe na nekretnini koji uvažava specifičnosti vlastitog okruženja i gospodarsko-socijalne prilike. U tom smislu kao dobra polazna osnova mogla bi poslužiti ranija pravila uređenja ovrhe na nekretnini iz OZ-a 12 modificirana nekim od inovativnih rješenja koja su uslijedila kasnijim zakonodavnim intervencijama, uz nužan osvrt na neka od izloženih poredbenih rješenja susjednog slovenskog pravnog uređenja ovrhe na nekretnini, koja su našla svoju potvrdu u sudskoj praksi.

Slovenski zakonodavac je otišao korak dalje te je intervencijama koje su potaknute konvencijskim zahtjevima, ali i judikaturom ESLJP-a, kreirao uređenje ovrhe na stambenoj nekretnini u kojem je dostatno ojačan ovršenikov pravni položaj, prvenstveno putem instituta odgode ovrhe i prijedloga za promjenu predmeta ovrhe. Pri tome, ojačana zaštita ovršenika, nije u tolikoj mjeri negativno utjecala na mogućnost namirenja tražbine ovrhovoditelja i s toliko neizvjesnim ishodom kao što je to slučaj s domaćim ovršnim uređenjem.

Neravnoteža između interesa ovrhovoditelja i ovršenika ostaje jedan od ključnih problema ovrhe na nekretnini u Republici Hrvatskoj. Proklamirani cilj i svrha provođenja ovršnog postupka je prisilno ostvarenje tražbina. Međutim, u judikaturi je uočena zlouporaba ovršnog postupka u ovrsi na nekretnini, čime se ozbiljno ugrožava ovršni sustav koji bi trebao svojim specifičnim mehanizmima omogućiti učinkovitu i brzu naplatu u slučajevima kada dužnik izbjegava plaćanje. Reakcija zakonodavca na ovakvo postupanje ovršenika za sada je izostala, pa se treba nadati da će buduća reforma ovrhe na nekretnini prepoznati izložene probleme, prihvatiti opservacije iz judikature, te iskoristiti priliku i razviti moderan sustav u koji će implementirati barem neka od ponuđenih rješenja. Jedan od najispravnijih puteva je suradnja pravne doktrine, judikature i zakonodavca. Naime, za pravilno funkcioniranje države nužno je da dužnici podmiruju obveze prema vjerovnicima, a kada to ne čine, da im se omogući učinkovit način naplate, jer u protivnom dolazi do pravne i gospodarske nesigurnosti.[918]

Naposljetku, potrebno je citirati profesora Diku koji je gotovo proročanski ustvrdio da bi u praksi uvođenje kriterija pravične ravnoteže interesa moglo u pojedinim slučajevima izložiti suce pritiscima javnosti, posebno raznih udruga, aktivista pojedinih političkih stranka, medija.

[918] Rješenje Županijskog suda u Rijeci, br. Gž-64/2025, odluka od 4. lipnja 2025., dostupno na: interna baza sudske prakse SupraNova (RH).

Moguće je, da se gotovo svaka ovrha na stambenoj nekretnini pretvori u socijalno-politički slučaj, te da pri odlučivanju o dopuštenosti ovrhe i osnovanosti ovršnih zahtjeva kriterij političkog oportuniteta prevagne nad kriterijem pravnog legaliteta. U svakom slučaju, suci će morati u svojim odlukama obraniti neovisnost sudbene vlasti u ime pravnog poretka, zapravo obraniti i potvrditi Republiku Hrvatsku kao pravnu državu.[919]

[919] Dika, M., *op. cit.* bilj. 23, str. 34.

8. POPIS LITERATURE

8.1. *Knjige, znanstveni radovi i stručni članci*

1. Aras Kramar, Slađana, „Ovrha na nekretnini fizičke osobe i odluka Ustavnog suda U-I-331/2021 i dr. od 19. prosinca 2023.," *Pravo i porezi*, br. 10/24, str. 39- 45.
2. Aras Kramar, Slađana; Maganić, Aleksandra, „Preinaka tužbe u sporovima radi naknade štete-neki problemi", u: Zorić, D. (ur.), Zbornik radova s Međunarodne znanstveno-stručne konferencije Hrvatski dani osiguranja 2017., Hrvatski ured za osiguranje, Zagreb, 2017., str. 134-148.
3. Aras Kramar, Slađana, „Zaštita ovršenika u svjetlu novina u ovrsi na nekretnini", *Pravni vjesnik*, god. 33, br. 3-4, 2017., str. 9-39.
4. Boić, Vitomir, „Novo uređenje ovršnog postupka prodaje nekretnine", Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i prave prakse: europsko, građansko, trgovačko, radno i socijalno, parnično, ovršno i upravno pravo u praksi, Godišnjak 21, 2014, str. 757-765.
5. Bugarin, Bojan, „Ponešto o ovrsi na nekretnini", Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse: građansko, trgovačko, radno i procesno pravo u praksi, Godišnjak 23, 2016, str. 675- 682.
6. Bulka, Zinka, Povezivanje zemljišne knjige i knjige položenih ugovora- problemi u praksi, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 43, br. 3, 935-953 (2022), https://hrcak.srce.hr/file/416732
7. Crnić, I. „Ovrha na nekretnini radi ostvarenja novčane tražbine", Reforma ovršnog i stečajnog prava, J. Barbić, I. Crnić, V. Buljan, M. Dika, A. Eraković, B. Hrvatin, V. Malenica, J. Matko-Ruždjak, N. Šepić, (urednik Mihajlo Dika), Organizator, Zagreb, 1999.
8. Crnić, Ivica, Ovršni zakon s opsežnim abecednim kazalom pojmova, Organizator, Zagreb, 1997.

9. 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.

10. Damaška, Mirjan, Domovina, sjećanja, Školska knjiga, Zagreb, 2019.

11. Dika, Mihajlo: „Građansko ovršno pravo. I. Knjiga: Opće građansko ovršno pravo“, Narodne novine d.d., Zagreb, 2007.

12. Dika, Mihajlo: „Građansko parnično pravo. IV. Knjiga: Stranke, njihovi zastupnici i treći u parničnom postupku,“ Narodne novine d.d., Zagreb, 2008.

13. Dika, Mihajlo, „Marginalije uz nacrt novele Ovršnog zakona“, *Pravo u gospodarstvu*, br. 4., 2016., str. 577-627.

14. Dika, Mihajlo, *Ovršni zakon*, autorski pročišćeni tekst zakona s interpretativnim i komentarskim bilješkama i stvarnim kazalom, III. izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Narodne Novine d.d., Zagreb, 2014.

15. Dika, Mihajlo, Novela Ovršnog zakona od 14. srpnja 2017. - opći pregled, u: Maganić, Aleksandra; Garac, Slavica; Ilak, Vinka; Kunštek, Eduard, Novela Ovršnog zakona – 2017., Inženjerski biro, Zagreb, 2017., str. 3-54.

16. Dika, Mihajlo, „O noveli Ovršnog zakona od 15. srpnja 2014.“, Godišnjak (Hrvatsko društvo za građanskopravne znanosti i praksu) 21 (2014); str. 345-418.

17. 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.

18. Dika, Mihajlo, „O predmetu uviđaja i uviđaju u parničnom postupku“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 31, br. 1, 1-21 (2010), dostupno na: https://hrcak.srce.hr/file/81577

19. Dika, Mihajlo, „Ovrha radi naplate novčane tražbine na nekretnini“, Nekretnine kao objekti imovinskih prava- nekretnine u vlasništvu države, županija, gradova i općina, bračna stečevina, posredovanje u prometu nekretnina, nadstojnički stanovi, knjižni prednik, nekretnine u ovršnom i stečajnom postupku, Jeličić, O.; Josipović, T.; Jug, J.;

Kontec, D.; Marković, N.; Sučević, M.; Trzun, J., Narodne novine d.d. Zagreb, 2006., str. 165-219.

20. Dika, Mihajlo, *Ovršni zakon 2020*, autorski pročišćeni tekst zakona s interpretativnim i komentarskim bilješkama i stvarnim kazalom, V. izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Narodne Novine d.d. Zagreb, 2021.

21. Dika, Mihajlo, „Pravni lijekovi stranaka u ovršnom postupku pokrenutom na temelju ovršne isprave“, *Novo Ovršno pravo*, I. Crnić, M. Dika, A. Eraković, B. Hrvatin, O. Jeličić, N. Marković, J. Matko Ruždjak, Đ. Sessa, (opća redakcija Mihajlo Dika), Narodne novine d.d. Zagreb, 2004., str. 25-73.

22. Galič, Aleš, Ustavno civilno procesno pravo, Ljubljana: GV Založba, 2004. Cit. prema: Ljubimski, Janč, Varstvo človekovega dostojanstva v civilnem izvršilnem postopku z ozirom na ustavno načelo socialne države, doktorski rad, Nova univerza Europska pravna fakulteta, Nova Gorica, 2022, str. 17., dostupno na https://revis.openscience.si/IzpisGradiva.php?id=9582&lang=slv

23. Gavella, N.; Josipović, T.; Gliha, I.; Belaj, V.; Stipković, Z.: *Stvarno pravo*, Informator, Zagreb, 1998**.**

24. Grgurić Hojski, Sanja, „Najnovija praksa u području ovršnog postupka i postupka osiguranja“, Novine u građanskom zakonodavstvu - 2023., Zbornik radova, Vrhovni sud Republike Hrvatske i Pravosudna akademija, Tuhelj, 2023., str. 81.-88., dostupno na: https://www.pak.hr/wp-content/uploads/2023/05/Novine-u-gradanskom-zakonodavstvu-%E2%80%93-2023.pdf

25. Hrvatin, Branko, „Odgoda ovrhe“, *Novo Ovršno pravo*, I. Crnić, M. Dika, A. Eraković, B. Hrvatin, O. Jelčić, N. Marković, J. Matko Ruždjak, Đ. Sessa, (opća redakcija Mihajlo Dika), Narodne novine d.d., Zagreb, 2004., str. 15-24.

26. Horvat, Marijan, Petrak, Marko, XVII. Izmijenjeno i dopunjeno izdanje, *Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu*, 2022.

27. Jennewein, Caroline, „Vergleich zwischen Impugnationsklage und Rekurs“, Diplomarbeit, Graz, November 2014, dostupno na: https://unipub.uni-graz.at/obvugrhs/download/pdf/337022?originalFilename=true, (datum pristupa: 10. ožujka 2025.).

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

29. Jurjević, Višnja, „E-dražba u ovršnom i stečajnom postupku- deset godina provedbe“, X. savjetovanje, Dani hrvatskog inslovncijskog i ovršnog prava, Zbornik radova, *Ius-info*, Zagreb, 24. siječnja 2025., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/dogadaji/pregled/263

30. 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, dostupno na: http://www.agenti.hr/sadrzaj/info-agent/strukovni-forumi/forum-15/15-forum-Primjena-Pravilnika-povez-zem-knj-pol-ug-uloga-upravitelja.pdf.

31. Kontrec, Damir, „Pravo na dom u praksi redovnih sudova u Republici Hrvatskoj (parnični postupak)“, u: Barbić, J. (ur.), „Pravo na dom“, Hrvatska akademija znanosti i umjetnosti, Zagreb, 2016., str. 83-99.

32. Kunštek, Edurad, Bodul, Dejan, Parnice radi proglašenja ovrhe nedopuštenom- problem pravne prirode rokova za njihovo pokretanje, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, Vol. 29, br. 1, 317-334 (2008), dostupno na: https://hrcak.srce.hr/file/39995

33. Ljubanović, Boris, Bosiljka Britvić, Vetma, „Sustav eSpis u funkciji efikasnog djelovanja upravnih i sudskih tijela“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 41, br. 1, 313-328 (2020), dostupno na: dostupno na https://hrcak.srce.hr/file/346080

34. Ljubić, Boris, Jamčevina kao jedan od uvjeta prodaje nekretnina elektroničkom javnom dražbom s osvrtom na zadržavanje jamčevine, Hrvatsko društvo za građanskopravne znanosti i praksu, XXXIX. Savjetovanje, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Godišnjak 31, Organizator, Zagreb, 2024., str. 469-476.

35. Ljubimski, Janč, Varstvo človekovega dostojanstva v civilnem izvršilnem postopku z ozirom na ustavno načelo socialne države: doktorska disertacija [na spletu]. Doktorska disertacija. Ljubljana: J. Ljubimski. [Dostopano 7 april 2025]. Pridobljeno s: https://revis.openscience.si/IzpisGradiva.php?lang=slv&id=9582

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

37. Maganić, Aleksandra, Može li Ovršni zakon biti socijalna mjera [Can Enforcement Act be Social Measure?], Informator, br. 6571 od 22. travnja 2019., str. 13-19.

38. Maganić, Aleksandra; Ljubić, Boris, Ovrha na nekretnini nakon Novele Ovršnog zakona iz 2020., Informator, br. 6665 od 8. veljače 2021., str. 22-24.

39. 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. 19-53.

40. Maganić, Aleksandra, Pravni lijekovi i druga pravna sredstva u ovršnom postupku // Novela Ovršnog zakona - 2017/Hercigonja, J. (ur.). Zagreb: Inženjerski biro, 2017., str. 107-133.

41. Maganić, Aleksandra, Procesnopravno uređenje odnosa etažnih vlasnika, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, Vol.28, br.1, 2007., str. 229-265., dostupno na: https://hrcak.srce.hr/25367

42. Maganić, Aleksandra, Razvrgnuće suvlasničke zajednice, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, Vol.29, br. 1, 2008., str. 413-454., dostupno na: https://hrcak.srce.hr/25351

43. 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, 2019., str. 79-106.

44. Maganić, Aleksandra, Bratković Marko, Učinkovitost ovrhe u praksi Europskog suda za ljudska prava, Zbornik radova Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse, br. 21, Mostar 2024., str. 111-127., dostupno na: https://pf.sum.ba/wp-content/uploads/2024/07/7-clanak.pdf, (datum pristupa: 20. lipnja 2025.).

45. Majić, Helena, Pravo vlasništva i načelo razmjernosti u novom hrvatskom ovršnom postupku u kontekstu prakse Europskog suda za ljudska prava, Zbornik radova Dani hrvatskog insolvencijskog i ovršnog prava, V. Savjetovanje, *Ius Info*, Zagreb, 2020., str. 1-11.

46. Marković, Sandra, Stajališta Ustavnog sud Republike Hrvatske o ustavnim i konvencijskim jamstvima zaštite prava na dom u smislu članka 34. Ustava, u: Barbić, J. (ur.), Pravo na dom, Hrvatska akademija znanosti i umjetnosti, Zagreb, 2016, str. 55-82.

47. Matijanec Gardašević, Iva, Novosti u provedbi elektroničke javne dražbe, 2021., *Ius info*, stručni članci, od 28. svibnja 2021., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/novosti-u-provedbi-elektronicke-javne-drazbe

48. Mihelčić, Gabrijela, Novosti u ovrsi na nekretnini, Pravo i porezi, br. 10, 2014., str. 8.-14.

49. Mihelčić, Gabrijela, Refleksija pravila o prisilnom namirenju iz Direktive o hipotekarnim kreditima na kreditne usluge (s osvrtom na određena zemljišnoknjižna pitanja), *Ius info*, stručni članci, od 29. kolovoza 2017., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/refleksija-pravila-o-prisilnom-namirenju-iz-direktive-o-hipotekarnim-kreditima-na-kreditne-usluge

50. Mihelčić, Gabrijela, Što nam donosi reforma ovrhe na nekretnini?, Javni bilježnik, 18 (2014), 40, str. 17-34., dostupno na: https://www.hjk.hr/Portals/0/CasopisJB/Javni%20bilje%C5%BEnik%2040.pdf

51. 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. 200-213.

52. Nakić, Jakob, Zabilježba izvanrednog pravnog lijeka u zemljišnoj knjizi, Odvjetnik 1-2023, str. 13.-28., dostupno na: https://www.hok-cba.hr/wp-content /uploads /2023/03/ Odvjetnik_1-2023_web.pdf.

53. Nekić-Plevko, Nada, Zaštita ovrhovoditelja u ovršnom postupku, *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. 93-116.

54. Emina Pinjić, Lucija Vranešević, Djelotvorna zaštita prava na dom u parnici i ovrsi, od partikularnih sustavnijih rješenja, *Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu*, 2016., dostupno na: https://apps.unizg.hr/rektorova-nagrada/javno/stari-radovi/3778/preuzmi

55. Praljak, Maja; Šipek, Iva Karin, Ročište na daljinu-prednosti i manje u parničnom i stečajnom postupku, Novine u građanskom zakonodavstvu-2021, Zbornik radova, Tuheljske Toplice, 2021., Vrhovni sud Republike Hrvatske i Pravosudna akademija, str. 71-79., dostupno na: https://www.pak.hr/wp-content/uploads/2021/12/Novine-u-gradanskom-zakonodavstvu-2021.pdf

56. Prutting-Gehrlein, Zivilprozessordnung, Kommentar, 9. Auflage, Luchterhand Verlag 2017.

57. Rijavec, Vesna, Civilno izvršilno pravo, Lexpera, GV Založba, Ljubljana, 2003.

58. Ristić, Vukašin, Popović, Bogoljub, Komentar zakona o izvršnog postupku sa sudskom praksom, obrascima i registar pojmova, II. izdanje, Novinsko-izdavačka ustanova Službeni list SFRJ, Beograd, 1989.

59. Sessa, Đuro, Ovrha na nekretnini, *Novo ovršno pravo*, Crnić, I., Dika, M., Eraković, A., Hrvatin, B., Jelčić, O., Marković, N., Ruždjak Matković, J., (Opća redakcija Mihajlo Dika), Narodne novine, 2004., str. 77-112.

60. Stojanović, Zorica, Pravo na dom-pregled sudske prakse, *Ius info*, u središtu, od 30. travnja 2021., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/aktualno/u-sredistu/pravo-na-dom-pregled-sudske-prakse-45400

61. 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.

62. Stuhne, Zinajda, Ovršni zakon s komentarom, II. izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Zgombić & Partneri-nakladništvo i informatika d.o.o., Zagreb, 2006.

63. Šago, Dinka, O, Zabilježbe pravnih činjenica u ovršnom zakonu, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 40, br. 1, 2019, str. 381-396., dostupno na: https://hrcak.srce.hr/file/320200

64. Šantek, Renata, Ovrha na nekretnini - sudska praksa, *Ius info*, stručni članci, od 24. siječnja 2020., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/CLN20V01D2020B1679

65. Škof, Marija, Odvjetnica u odvjetničkoj pisarnici Grilc, Vouk, Škof, u Grazu, Uveljavljanje terja tev v Avstriji, Poslovanje in izterjava v EU: Upravljanje terjatev malih in srednjih podjetij pri poslovanju v EU, priručnik za prakso/ Igor Knez… (et.al.).-1 natis- Ljubljana, Gospodarska zbornica Slovenije, 2012., str. 54-57., dostupno na: https://www.gzs.si/pripone/Poslovanje%20in%20izterjava%20v%20EU%20-%20Priro%C4%8Dnik%20za %20prakso.pdf, (datum pristupa: 10. ožujka 2025.).

66. Štadler, Sanela, Izvršba na nepremičnino: je pravica upnika nad pravico dolžnika?, *Ius info*, stručni članci, od 8. prosinca 2017., dostupno na: https://www.iusinfo.si/medijsko-sredisce/v-srediscu/209407

67. Triva, Siniša, Belajec, Velimir, Dika, Mihajlo, Sudsko izvršno pravo, Opći dio, Informator-Zagreb, 1980.

68. Tomažič, Sebastijan, Izvršba na nepremičnine in varstvo dolžnika : magistrsko delo [na spletu]. Magistrsko delo. Maribor: S. Tomažič. [Dostopano 17 marec 2025]. Pridobljeno s: https://dk.um.si/IzpisGradiva.php?lang=slv&id=90721

69. Tuhtan Grgić, Iva, Povrede prava prvokupa i sankcije za njegovo nepoštivanje, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 31, br. 1., 231-262 (2010), dostupno na: https://hrcak.srce.hr/53532

70. Uzelac, Alan, Hrvatsko građansko pravosuđe između Strasbourga, Luxembourga i Zagreba ili o europeizaciji ovršnog prava na primjeru ovrhe na nekretnini: [uvodno izlaganje], u: Barbić, J. (ur.), Europska budućnost hrvatskoga građanskog pravosuđa, Hrvatska akademija znanosti i umjetnosti, Zagreb, 2019, str. 39-66.

71. Uzelac, Alan, „Pravo na pravično suđenje u građanskim predmetima: Nova praksa Europskog suda za ljudska prava i njen utjecaj na hrvatsko pravo i praksu“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu*, vol.60, br. 1, 101-148 (2010), dostupno na: https://hrcak.srce.hr/file/75273, (datum pristupa 19. travnja 2025.).

72. Verbajs Gregor, Javna dražba v izvršbi, Pravni letopis, Zbirka znanstvenih člankov in rasprav, Zbornik Inštituta za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani, 2016, str. 9-17.

73. Volk, Dida, Izvršba na nepremičnine,Pravni letopis, Inštitut za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani IPP-PF, 2008, str. 71-76.

74. Wedam Lukić, Dragica, Prodaja nepremičnine u v izvršilnem postopku, Pravni letopis 2008, Zbirka znanstvenih člankov in rasprav, Zbornik Inštituta za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani, str. 55-63.

8.2. Pravni izvori

1. Austrijski Zakon o ovrsi i osiguranju, *Gesetz über das Exekutions- und Sicherungsverfahren, (Exekutionsordnung-EO)*, objavljen 27. svibnja 1896. (RGBI. 79/1896), posljednji puta izmijenjen 15. studenog 2023., (BGBl. I Nr. 136/2023), dostupno na: https://www.ris.bka.gv.at /GeltendeFassung.wxe?Abfrage =Bundesnormen &Gesetzes nummer
2. Austrijski Zakon o parničnom postupku, *Die Zivilprozessordnung (ZPO)*, objavljen 9. kolovoza 1895. RGBl. Nr. 113/1895, posljednji puta izmijenjen 17. srpnja 2024., (BGBl. I Nr. 85/2024), dostupno na: https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen &Gesetzesnummer=10001699
3. Austrijski Zakon o sudskim pomoćnicima, *Rechtspflegergesetz*, objavljen 30. prosinca 1985. (BGBL.Nr. 560/1985), posljednji puta izmijenjen 18. srpnja 2024., *Grundbuchs-Novelle 2024* – GB Nov 2024, (BGBI.I Nr. 91/2024), dostupno na: https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10002703
4. Austriji Zakon o zemljišnim knjigama, *Das Allgemeine Grundbuchsgesetz* 1955, objavljen 11. ožujka 1955. (BGBl. Nr. 39/1955), posljednji puta izmijenjen 24. srpnja 2020., (BGBl. I Nr. 81/2020), dostupno na: https://www.ris.bka.gv.at/ GeltendeFassung.wxeAbfrageBundesnormen&Gesetzesnummer=10001941
5. Austrijski Opći građanski zakonik, *Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch*, objavljen 1. lipnja 1811., stupio na snagu 1. siječnja 1812. (JGS Nr. 946/1811), posljednji puta izmijenjen 17. travnja 2024., (BGBl. I Nr. 33/2024), dostupno na: https://www.ris.bka.gv.at/eli/bgbl/I/2024/33
6. Austrijski Stečajni zakon, *Die Insolvenzordnung*, objavljen 11. prosinca 1914. (RGBl. Nr. 337/1914), posljednji puta izmijenjen 19. srpnja 2023., (BGBl. I Nr. 77/2023), dostupno na: https://www.ris.bka.gv.at/eli/bgbl/I/2023/77
7. Direktiva (EU) 2019/1023 Europskog parlamenta i Vijeća od 20. lipnja 2016., o okvirima za preventivno restrukturiranje, otpustu duga i zabranama te o mjerama za povećanje učinkovitosti postupaka koji se odnose na restrukturiranje, nesolventnost i otpust duga i o izmjeni Direktive (EU) 2017/1132 (Direktiva o restrukturiranju i nesolventnosti) (Tekst značajan za EGP.), SL L 172, 26. lipnja 2019., str. 18-55.
8. Konačni prijedlog Zakona o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona 2005, dostupno na: https:www.sabor.hr/fgs.axd?id=4617

9. Konačni prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona 2017, dostupno na: https://vlada.gov.hr/UserDocsImages//2016/Sjednice/2017/07%20srpanj/45%20sjednica%20Vlade%20Republike%20Hrvatske//45%20-%209.6.pdf
10. Konačni prijedlog Ovršnog zakona 2019., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/AppendixExtCro/RDOCSB_HR/entid_2016425.PDF
11. Konvencija za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, Narodne novine, Međunarodni ugovori, br. 18/97, 6/99, 14/02, 13/03, 9/05, 1/06, 2/10, 13/17.
12. Odluka o osnovici za izračun iznosa drugih naknada u sustavu socijalne skrbi od 24. veljače 2022., Narodne novine, br. 23/22.
13. Odluka o osnovnici za izračun iznosa drugih naknada u sustavu socijalne skrbi od 20. prosinca 2024., Narodne novine, br. 151/24.
14. Ovršni zakon iz 1996., Narodne novine, br. 57/96, 29/99, 42/00, 173/03, 194/03, 151/04, 88/05, 121/05, 67/08,139/10, 154/11,70/12.
15. Ovršni zakon iz 2010., Narodne novine, br. 139/10, 125/11, 150/11, 154/11, 12/12, 70/12, 80/12, 112/12.
16. Ovršni zakon, Narodne novine, br.112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22, 6/24.
17. Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku, Narodne novine, br. 1/19.
18. Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku, Narodne novine, br. 28/21.
19. Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku, Narodne novine, br. 9/23.
20. Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o sadržaju i načinu vođenja Očevidnika nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku, Narodne novine, br. 156/14.
21. Pravilnik o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku, Narodne novine, br. 93/14, 1/19, 28/21, 9/23.
22. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, Narodne novine, br. 79/14.
23. Pravilnika o naknadama za obavljanje službenih radnji izvan zgrade suda, Narodne novine, br. 38/14, 127/19, 154/22, 48/24.
24. Pravilnik o obrascima u ovršnom postupku, načinu elektroničke komunikacije između sudionika i načinu dodjele predmeta u rad javnom bilježniku, Narodne novine, br. 43/21, 94/21.

25. Pravilnik o odobravanju pomoći za uzdržavanje u obliku zajma, mjerila i obilježja stana potrebnog za zadovoljavanje osnovnih stambenih potreba samca ili obitelji i o odobravanju pomoći iz socijalne skrbi, Narodne novine, br. 28/98, 117/00, 81/04.
26. Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i o upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine, Narodne novine, br. 60/10.
27. Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i o upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva), Narodne novine, br. 121/13, 61/18, 63/19.
28. Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja Očevidnika nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku Narodne novine, br. 115/12.
29. Pravilnik o ustrojavanju i vođenju knjige položenih ugovora, Narodne novine, br. 42/91.
30. Pravilnik o izmjeni i dopuni Pravilnika o ustrojavanju i vođenju knjige položenih ugovora, Narodne novine, br. 16/94.
31. Pravilnik o vrstama i visini naknada za obavljanje poslova provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku, Narodne novine, br. 156/14.
32. Prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona iz studenog 2020., dostupno na: https://sabor.hr/sites/default/files/uploads/sabor/2020-11-19/113605/PZE_69.pdf,
33. Prijedlog zakona o izmjenama Ovršnog zakona iz kolovoza 2022., dostupno na: https://sabor.hr/sites/default/files/uploads/sabor/2022-08-29/143904/PZ_363.pdf
34. Slovenski Zakon o ovrsi i osiguranju, *Zakon o izvršbi in zavarovanju (ZIZ)*, *Uradni list Republike Slovenije,* br. 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, 23/20 – SPZ-B, 13/21, 36/21, 81/22 – odl. US i 81/22 – sek. NAS, dostupno na: https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO1008
35. Slovenski Zakon o izmjenama i dopuna Zakona o ovrsi i osiguranju, *Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o izvršbi in zavarovanju (ZIZ-L)*, *Uradni list Republike Slovenije*, br. 11/18., dostupno na: https://pisrs.si/ pregledPredpisa? id= ZAKO7400
36. Slovenski Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o ovrsi i osiguranju, *Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o izvršbi in zavarovanju (ZIZ-M)*, *Uradni list Republike Slovenije*, br. 36/21., dostupno na: https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-

list-rs/vsebina/2021-01-0718/zakon-o-spremembah-in-dopolnitvah-zakona-o-izvrsbi-in-zavarovanju-ziz-m

37. Slovenski Prijedlog Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o ovrsi i osiguranju, *Predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o izvršbi in zavarovanju (ZIZ-N)*, Miha Verčko, generalni direktor Direktorata za civilno pravo, Ministarstvo za pravosodje, Centar za izobraževanje v pravosodju, Izvršilna šola 2025., Terme Olimia, Hotel Sotelia, Podčetrtek
38. Slovenski Pravilnik o objavi prodaje u internetskoj tražilici i internetskoj javnoj dražbi u ovršnom postupku, *Pravilnik o objavah prodaj v spletnem iskalniku in spletnih javnih dražbah v izvršilnih postopkih*, *Uradni list Republike Slovenije*, br. 195/20, dostupno na: https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=PRAV14094
39. Stečajni zakon, Narodne novine, br. 75/15, 104/17.
40. 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, 138/20, 147/20, 70/21, 99/21, 145/21, 23/2022, 12/23, 122/23, 55/24, 136/24.
41. Uredba o izmjenama Ovršnog zakona, Narodne novine, br. 154/11.
42. Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina, Narodne novine, br. 74/14.
43. Uredba o zabrani raspolaganja nekretninama na teritoriju Republike Hrvatske, Narodne novine, br. 36/91.
44. Uredba (EU) br. 1215/2012 Europskog parlamenta i Vijeća od 12. prosinca 2012. o nadležnosti, priznavanju i izvršenju sudskih odluka u građanskim i trgovačkim stvarima, SL L 351, 20. prosinca 2012., str. 1-32.
45. Uredba (EU) br. 655/2014 Europskog parlamenta i Vijeća od 15. svibnja 2014., o uspostavi postupka za europski nalog za blokadu računa kako bi se pojednostavila prekogranična naplata duga u građanskim i trgovačkim stvarima, SL L 189, 27. lipnja 2014., str. 59-92.
46. Ustav Republike Hrvatske, Narodne novine, br. 56/90, 135/97, 08/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14.
47. Ustavni zakon o Ustavnom sudu Republike Hrvatske, Narodne novine, br. 99/99, 29/02, 49/02.
48. Tarifa o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika, Narodne novine, br. 138/23.
49. Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina, Narodne novine, br. 112/18.
50. Zakon o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona, Narodne novine, br. 173/03.
51. Zakon o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona, Narodne novine, br. 88/05.

52. Zakon o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona, Narodne novine, br. 67/08.
53. Zakon o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona, Narodne novine, br. 125/11.
54. Zakon o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona, Narodne novine, br. 131/20.
55. Zakon o izmjenama Ovršnog zakona, Narodne novine, br. 150/11.
56. Zakon o izmjenama Ovršnog zakona, Narodne novine, br. 12/12.
57. Zakon o izmjenama Ovršnog zakona, Narodne novine, br. 70/12.
58. Zakon o izmjenama Ovršnog Zakona, Narodne novine, br. 114/22.
59. Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o parničnom postupku, Narodne novine, br. 25/13.
60. Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o parničnom postupku, Narodne novine, br. 70/19.
61. Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o potrošačkom kreditiranju, Narodne novine, br. 156/23.
62. Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju, Narodne novine, br. 156/23.
63. 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.
64. Zakon o mirnom rješavanju sporova, Narodne novine, br. 67/23.
65. Zakon o načinu, uvjetima i postupku servisiranja i kupoprodaje potraživanja, Narodne novine, br. 155/23.
66. Zakon o najmu stanova, Narodne novine, br. 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20.
67. Zakon o nasljeđivanju, Narodne novine, br. 48/03, 163/03, 35/05, 127/13, 33/15, 14/19.
68. Zakon o obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu, Narodne novine, br. 29/18, 32/19, 18/23.
69. Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine, br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 155/23.
70. 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.
71. 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, 80/22, 114/22, 155/23.
72. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, Narodne novine, br. 78/15.

73. Zakon o socijalnoj skrbi, Narodne novine, br. 73/97, 27/01, 59/01, 82/01, 103/03, 44/06, 79/07.
74. Zakon o socijalnoj skrbi, Narodne novine, br. 18/22, 46/22, 119/22, 71/23, 156/23, 61/25.
75. Zakon o trgovačkim društvima, Narodne novine, br. 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22, 114/22, 18/23, 130/23.
76. Zakon o upravljanju i održavanju zgrada, Narodne novine, br. 152/24.
77. Zakona o upravnim sporovima, Narodne novine, br. 36/24.
78. 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, 81/15, 94/17, 52/25.
79. Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, Narodne novine, br. 125/11, 64/15, 112/18.
80. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, Narodne novine, br. 145/24.
81. Zakon o zemljišnim knjigama, Narodne novine, br. 91/96, 68/98, 137/99, 73/00, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17.
82. Zakon o zemljišnim knjigama, Narodne novine, br. 63/19, 128/22, 155/23, 127/24.

8.3. Sudska praksa

8.3.1. Odluke Suda EU-a i ESLJP-a

1. *Brezec protiv Hrvatske*, 7177/10, presuda od 18. srpnja 2013., dostupno na: https://uredzastupnika.gov.hr/UserDocsImages//arhiva//BREZEC,%20presuda.pdf,
2. *Bjedov protiv Hrvatske*, 42150/09, presuda od 29. svibnja 2012., dostupno na: http://cref.eakademija.com/images/presude/385-BJEDOV-PROTIV-HRVATSKE.pdf,
3. *Frlan protiv Hrvatske*, 2545/14, presuda od 20. rujna 2016., dostupno na: https://uredzastupnika.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/Presude%20i%20odluke/Frlan,%20odluka.pdf,
4. *Lemo i dr. protiv Hrvatske*, 3925/10, 3955/10, 3974/10, 4009/10, 4954/10, 4128/10, 4132/10 i 4133/10, presuda od 10. srpnja 2014., dostupno na: http://stanarskopravo.com/images/LEMO_i_dr._prijevod_presude_final.pdf,
5. Majski *protiv Hrvatske*, 33593/03, presuda od 1. lipnja 2006., dostupno na: https://uredzastupnika.gov.hr/UserDocsImages//arhiva//MAJSKI,.pdf
6. *McCann protiv Ujedinjenog Kraljevstva*, 19009/04, presuda od 13. svibnja 2008., dostupno na: https://hudoc.echr.coe.int/eng#{%22itemid%22:[%22001-117939%22]}
7. *Mindek protiv Hrvatske*, 6169/13, presuda od 11. rujna 2018., dostupno na: https://uredzastupnika.gov.hr/UserDocsImages//dokumenti/Presude%20i%20odluke//MINDEK%20presudahrv_final.pdf,
8. *Orlić protiv Hrvatske*, 48833/07, presuda od 21. lipnja 2011., dostupno na: https://uredzastupnika.gov.hr/UserDocsImages//arhiva//ORLIC,.pdf
9. *Paulić protiv Hrvatske*, 3572/06, presuda od 22. listopada 2009., dostupno na: https://sljeme.usud.hr/usud/prakES.nsf/Praksa/38A4300E1E2DAE7BC12576590058372E?OpenDocument
10. Presuda od 26. lipnja 2019., Kuhar, C-407/18, ECLI:EU:C:2019:537, dostupno na: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/en/TXT/?uri=CELEX:62018CJ0407
11. *Rousk protiv Švedske*, 27183/04, presuda od 25. srpnja 2013., dostupno na: https://hudoc.echr.coe.int/eng#{%22itemid%22:[%22001-123422%22]}

12. *Škrtić protiv Hrvatske*, presuda od 5. prosinca 2013., dostupno na: https://uredzastupnika.gov.hr/UserDocsImages//arhiva//ŠKRTIĆ,%20presuda.pdf,

13. *Tijardović protiv Hrvatske*, 38906/13, presuda od 19. lipnja 2014., dostupno na: https://uredzastupnika.gov.hr/UserDocsImages//dokumenti/Presude%20i%20odluke//TIJARDOVIĆ,%20presuda.pdf,

14. *Vaskrsić protiv Slovenije*, 31371/12, presuda od 25. travnja 2017., dostupno na: https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-185097,

15. *Vrzić protiv Hrvatske*, 43777/13, presuda od 12. listopada 2016., dostupno na: https://uredzastupnika.gov.hr/UserDocsImages//dokumenti/Presude%20i%20odluke//Vrzić%20presuda.pdf,

16. *Zehenter protiv Austrije*, 20082/02, presuda od 16. srpnja 2009., dostupno na: https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-93594

8.3.2. Odluke hrvatskih, slovenskih i austrijskih sudova

1. Općinski sud u Splitu, Ovr-4494/2014 od 30. studenog 2015., dostupno na: https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba8076306d&q

2. Ustavni sud Republike Hrvatske, U-I-3465/2017 i dr. od 18. prosinca 2018., Narodne novine, br. 13/2019.

3. Ustavni sud Republike Hrvatske, U-3242/2018 i dr. od 14. rujna 2020. i dva izdvojena mišljenja sudaca, Narodne novine, br. 105/20.

4. Ustavni sud Republike Hrvatske, U-I-5915/2020 od 9. srpnja 2024., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/USRH2020B5915AI

5. Ustavni sud Republike Hrvatske, U-I-2018/2014 od 29. studenog 2016., dostupno na: https://sljeme.usud.hr/usud/praksaw.nsf/fOdluka.xsp?action=openDocument&documentId=C12570D30061CE54C125807B00404E9A

6. Ustavni sud Republike Hrvatske, U-I-331/2021 i dr. od 19. prosinca 2023., Narodne novine, br. 6/24.

7. Ustavni sud Republike Hrvatske, U-III-2073/10 od 4. ožujka 2014., dostupno na: https://sljeme.usud.hr/Usud/Praksaw.nsf/37D27B17E2568245C1257C9F002F5A1B/$FILE/U-III-2073-2010.pdf.

8. Ustavni sud Republike Hrvatske, U-I-2881/2014 i dr. od 1. lipnja 2016., Narodne novine, br. 55/16.

9. Ustavni sud Republike Hrvatske, U-III-3926/2018 od 26. lipnja 2019., Narodne novine, br. 93/19.

10. Ustavni sud Republike Hrvatske, U-III-U-706/2018., dostupno na: https://sljeme.usud.hr/Usud/Praksaw.nsf/C12570D30061CE54C125825700323063/%24FILE/U-III-706-2018.pdf

11. Ustavni sud Republike Hrvatske, U-III-278/2021 od 31. ožujka 2022., dostupno na: https://sljeme.usud.hr/Usud/Praksaw.nsf/C12570D30061CE54C1258816003F0134/%24FILE/U-III-278-2021.pdf

12. Ustavni sud Republike Hrvatske, U-III-4032/2024 od 6. veljače 2025., dostupno na: https://sljeme.usud.hr/usud/praksaw.nsf/fOdluka.xsp?action=openDocument&documentId=C12570D30061CE54C1258C300033F6F3

13. Ustavni sud Republike Hrvatske, U-III-2930/19 od 14. studenoga 2019., dostupno na: https://sljeme.usud.hr/Usud/Praksaw.nsf/C12570D30061CE54C12584B20048522F/%24FILE/U-III-2930-2019.pdf

14. Ustavni sud Republike Hrvatske, U-III-2551/2015, U-III-2852/2015 i U-III-2853/2015 od 7. srpnja 2015., dostupno na: www.usud.hr.

15. Ustavni sud Republike Hrvatske, U-III-4701/2020 od 24. veljače 2021., dostupno na: www.usud.hr.

16. Ustavni sud Republike Hrvatske, U-II-568/2017 od 11. srpnja 2017.. dostupno na: www.usud.hr.

17. Ustavni sud Republike Hrvatske, U-III-2930/2019 od 14. studenog 2019., dostupno na: https://sljeme.usud.hr/Usud/Praksaw.nsf/C12570D30061CE54C12584B20048522F/%24FILE/U-III-2930-2019.pdf

18. Ustavni sud Republike Slovenije, Up-1298/18-16 od 9. svibnja 2019., dostupno na: https://www.us-rs.si/sl/zadeve-in-odlocitve/odlocitve/up-129818?SearchTerm=Up-1298, (datum pristupa: 5. ožujka 2025.).

19. Ustavni sud Republike Slovenije, Up-1298/18-16 od 9. svibnja 2019., dostupno na: http://odlocitve.us-rs.si/sl/odlocitev/US31894?q=UP-1298%2F1816od+9.+maja+2019, (datum pristupa: 7. ožujka 2025.).

20. Ustavni sud Republike Slovenije, U-I-171/16-15, Up-793/16-25 od 11. srpnja 2019., dostupno na: http://odlocitve.us.-ri/sl/odlocitev/US32034?q=U-I-171%2F16, (datum pristupa: 7. ožujka 2025.).

21. Ustavni sud Republike Slovenije, U-I-179/21-14 od 26. svibnja 2022., *Uradni list Republike Slovenije*, br. 81/22.

22. Ustavni sud Republike Slovenije, Up-94/2023 od 22. siječnja 2025., dostupno na: https://www.us-rs.si/sl/zadeve-in-odlocitve/odlocitve/up-9423?SearchTerm=Up-94%2 F23, (datum pristupa: 7. travnja 2025.).

23. Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, Pž-4950/2006 od 24. listopada 2006., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/VTSRH201G2006SPzB4950A066

24. Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, Pž-2772/2008 od 21. travnja 2008., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/SE500B2772S08D20080421

25. Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, Pž-1415/2019 od 14. ožujka 2019., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/VTSRH2019PzB1415A3

26. Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, Pž-1876/2019 od 10. travnja 2019., dostupno na: http://mprhspapp03.mprh.local/hpcl/component/main,

27. Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, Pž-2498/2019 od 17. travnja 2019., dostupno na: http://mprhspapp03.mprh.local/hpcl/component/main

28. Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, Pž-1995/2019 od 2. travnja 2019., dostupno na: http://mprhspapp03.mprh.local/hpcl/component/main

29. Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, Pž-94/2020 od 22. siječnja 2020., dostupno na: http://mprhspapp03.mprh.local/hpcl/component/main

30. Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, Pž-5555/2021 od 2. prosinca 2021., dostupno na: http://mprhspapp03.mprh.local/hpcl/component/main

31. Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, Pž-3085/2021 od 2. studenog 2021., dostupno na: http://mprhspapp03.mprh.local/hpcl/component/main

32. Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, Pž-2936/2020 od 15. srpnja 2020., dostupno na: http://mprhspapp03.mprh.local/hpcl/component/main

33. Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, Pž-2297/2022 od 15. lipnja 2022., dostupno na: http://mprhspapp03.mprh.local/hpcl/component/main

34. Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, Pž-1332/2023 od 4. travnja 2023., dostupno na: http://mprhspapp03.mprh.local/hpcl/component/main

35. Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, Pž-1506/2023 od 18. travnja 2023., dostupno na: http://mprhspapp03.mprh.local/hpcl/component/main

36. Viši sud u Celju, Ip 381/2021 od 8. prosinca 2021., dostupno na: https://www.sodnapraksa.si/, (datum pristupa 25. veljače 2025.).

37. Viši sud u Celju, Ip 6/2023 od 15. veljače 2023., dostupno na: https://www. sodnapraksa.si/, (datum pristupa: 25. veljače 2025.).

38. Viši sud u Celju, Ip 244/2023 od 18. listopada 2023., dostupno na: https://www.sodnapraksa.si/, (datum pristupa: 25. veljače 2025.).

39. Viši sud u Kopru, Ip 93/2019 od 3. travnja 2019., dostupno na: https://www.sodnapraksa.si/, (datum pristupa: 25. veljače 2025.).

40. Viši sud u Kopru, Ip 1858/2021 od 9. rujna 2021., dostupno na: https://www.sodnapraksa.si/, (datum pristupa: 25. veljače 2025.).

41. Viši sud u Ljubljani, Ip 586/2012 od 28. ožujka 2012., dostupno na: https://www.sodisce.si/vislj/odlocitve, (datum pristupa: 25. veljače 2025.).

42. Viši sud u Ljubljani, Ip 3236/2017 od 15. studenog 2017., dostupno na: https://www.sodisce.si/vislj/odlocitve/, (datum pristupa: 25. veljače 2025.).

43. Viši sud u Ljubljani, Ip 1232/2019 od 6. studenoga 2019., dostupno na: https://www.sodnapraksa.si/, (datum pristupa: 4. ožujka 2025.).

44. Viši sud u Ljubljani Ip 2177/2019 od 13. siječnja 2020., dostupno na: http://www.sodisce.si/vsrs/odlocitve/10455/, (datum pristupa: 25. veljače 2025.).

45. Viši sud u Ljubljani, Ip-62/2022 od 16. ožujka 2022., dostupno na: https://www.sodnapraksa.si/, (datum pristupa: 26. veljače 2025.).

46. Viši sud u Ljubljani, Ip-1057/2022, rješenje od 15. rujna 2022., dostupno na: https://www.sodnapraksa.si/, (datum pristupa: 25. veljače 2025.).

47. Viši sud u Ljubljani, Ip-1199/2022 od 16. studenog 2022., dostupno na: https://www.sodnapraksa.si/, (datum pristupa: 25. veljače 2025.).

48. Viši sud u Ljubljani, Ip-246/2023 od 1. ožujka 2023., dostupno na: https://www.sodnapraksa.si/, (datum pristupa: 25. veljače 2025.).

49. Viši sud u Mariboru, Ip 270/2016 od 13. rujna 2016., dostupno na: https://www.sodisce.si/vismb/odlocitve, (datum pristupa: 25. veljače 2025.).

50. Viši sud u Mariboru, Ip 679/2021 od 13. listopada 2021., dostupno na: https://www.sodnapraksa.si/, (datum pristupa: 25. veljače 2025.).

51. Viši sud u Mariboru, Ip 771/2021 od 17. studenoga 2021., dostupno na: https://www.sodnapraksa.si/, (datum pristupa: 25. veljače 2025.).

52. Viši sud u Mariboru, Ip 274/2022 od 10. svibnja 2022., dostupno na: https://www.sodnapraksa.si/, (datum pristupa: 25. veljače 2025.).

53. Viši sud u Mariboru, Ip 354/2022-2 od 17. kolovoza 2022., dostupno na: https://www.sodnapraksa.si/, (datum pristupa: 25. veljače 2025.).

54. Viši sud u Mariboru, Ip 800/2022 od 17. siječnja 2023., dostupno na: https://www.sodnapraksa.si/, (datum pristupa: 25. veljače 2025.).

55. Viši sud u Mariboru, Ip 6/2023 od 1. ožujka 2023., dostupno na: https://www.sodnapraksa.si/, (datum pristupa: 25. veljače 2025.).

56. Vrhovni sud Republike Austrije, br. 80b104/23m – OGH, *Entscheidung* od 17. studenog 2023., dostupno na: https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage =Justiz&Dokumentnummer=JJR20231117_OGH0002_0080OB00104_23M0000_000, (datum pristupa: 18. ožujka 2025.).

57. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev-1201/15 od 4. travnja 2017., dostupno na: https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba8074623d&q

58. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Gr1-485/2021 od 31. svibnja 2022., dostupno na: https://odluke.sudovi.hr/Document/View?id=b23117b4-8618-4fc7-8692-8a4c9b8a7d93&q=Rev-4601%2f2019

59. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Revd-2009/2020 od 23. rujna 2020., dostupno na: https://www.vsrh.hr/EasyEdit/UserFiles/pravna-shvacanja-dopustene-revizije/pravna-shvacanja-povodom-dopustenih-revizija-ver9-15-11-24.pdf

60. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev-972/2023 od 9. travnja 2024., dostupno na: https://www.vsrh.hr/EasyEdit/UserFiles/pravna-shvacanja-dopustene-revizije/pravna-shvacanja-povodom-dopustenih-revizija-ver9-15-11-24.pdf

61. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev-476/2021 od 16. studenog 2022., dostupno na: https://odluke.sudovi.hr/Document/View?id=f5b57cec-46c9-48d2-9762-8a8a9baad2d5

62. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev-695/2022 od 7. veljače 2023., dostupno na: https://odluke.sudovi.hr/Document/View?id=73b17176-9afd-4df3-b622276348036a5b

63. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev-2029/2001 od 16. ožujka 2004., dostupno na: https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba8051990a&q

64. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev-638/2012-2 od 29. kolovoza 2012., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/VSRH2012RevB638A2

65. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev-193/2014 od 31. siječnja 2018., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/VSRH2014RevB193A

66. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev-275/2017-3 od 4. lipnja 2019., dostupno na: https://odluke.sudovi.hr/Document/View?id=d67fc9f1-6fcd-4985-bdfe-377cddfddf3a

67. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev-860/2016 od 22. travnja 2020., dostupno na: https://odluke.sudovi.hr/Document/View?id=5d382551-f800-44bd-96832f0aaba91fd5&q=rev-860%2f2016

68. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev-3062/2019 od 8. ožujka 2022., dostupno na: interna baza sudske prakse *SupraNova(RH)*.

69. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev-861/2022 od 5. listopada 2022., dostupno na: https://odluke.sudovi.hr/Document/View?id=c582628d-51c2-45bc-ad96f711cd652055&q=rev-861%2f2022

70. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev-231/2019 od 27. travnja 2022., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/VSRH2019RevB231A2

71. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Revd-448/2020 od 3. ožujka 2020., dostupno na: https://www.vsrh.hr/EasyEdit/UserFiles/pravna-shvacanja-dopustene-revizije/pravna-shvacanja-povodom-dopustenih-revizija-ver9-15-11-24.pdf

72. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev-257/2023 od 14. lipnja 2023., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/VSRH2023RevB257A2

73. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev-477/2021 od 17. listopada 2023., dostupno na: https://odluke.sudovi.hr/Document/View?id=bc09eea2-8e2b-44d2-a559-47ddab76d828

74. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev-610/2023 od 19. prosinca 2023., dostupno na: https://odluke.sudovi.hr/Document/View?id=0b527675-9131-4b5a-91b7-6995fa0fa05a&q=rev-610%2f2023

75. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev-385/2023 od 18. srpnja 2023., dostupno na: https://www.vsrh.hr/EasyEdit/UserFiles/pravna-shvacanja-dopustene-revizije/pravna-shvacanja-povodom-dopustenih-revizija-ver9-15-11-24.pdf

76. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev-1315/2021 od 15. veljače 2022., dostupno na: https://www.vsrh.hr/EasyEdit/UserFiles/pravna-shvacanja-dopustene-revizije/pravna-shvacanja-povodom-dopustenih-revizija-ver9-15-11-24.pdf

77. Vrhovni sud Republike Hrvatske Rev-760/2021 od 19. listopada 2022., dostupno na: https://www.vsrh.hr/EasyEdit/UserFiles/pravna-shvacanja-dopustene-revizije/pravna-shvacanja-povodom-dopustenih-revizija-ver9-15-11-24.pdf

78. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev-347/2022 od 6. prosinca 2023., dostupno na: https://www.vsrh.hr/EasyEdit/UserFiles/pravna-shvacanja-dopustene-revizije/pravna-shvacanja-povodom-dopustenih-revizija-ver9-15-11-24.pdf

79. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev-1012/2020 od 22. prosinca 2020., dostupno na: https://odluke.sudovi.hr/Document/View?id=49ea07ce-052b-4e59-a556-6e03e1cec5a9

80. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Revd-2001/2020 od 4. studenog 2020., dostupno na: https://odluke.sudovi.hr/Document/View?id=203b765b-1f9e-4842-b1d2-3c5960cb04f8&q=Revd+2001%2f2020-2

81. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev-968/2020 od 2. prosinca 2020., dostupno na: https://www.vsrh.hr/EasyEdit/UserFiles/pravna-shvacanja-dopustene-revizije/pravna-shvacanja-povodom-dopustenih-revizija-ver9-15-11-24.pdf

82. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev-1079/2022 od 19. srpnja 2023., dostupno na: https://www.vsrh.hr/EasyEdit/UserFiles/pravna-shvacanja-dopustene-revizije/pravna-shvacanja-povodom-dopustenih-revizija-ver9-15-11-24.pdf

83. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev-809/2023 od 13. veljače 2024., dostupno na: https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba80f1bef9&q=rev+809%2F2023

84. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev-423/2023 od 4. srpnja 2023., dostupno na: https://www.vsrh.hr/EasyEdit/UserFiles/pravna-shvacanja-dopustene-revizije/pravna-shvacanja-povodom-dopustenih-revizija-ver9-15-11-24.pdf

85. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev-506/2021 od 28. ožujka 2023., dostupno na: https://odluke.sudovi.hr/Document/View?id=90340857-a973-4aab-83913b6fd26b6b41

86. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev-1435/2024 od 21. studenog 2024., dostupno na: https://odluke.sudovi.hr/Document/View?id=f0c22e3b-d47f-4cfc-827c-cbaa6a462296&q=Revd-3605%2f2023-2

87. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev-863/2024-2 od 18. lipnja 2024., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/VSRH2024RevB863A2

88. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev-895/2020-2 od 8. rujna 2020., dostupno na: http://mprhspapp03.mprh.local/hpcl/component/main

89. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev-4601/2019 od 27. lipnja 2023., dostupno na: https://odluke.sudovi.hr/Document/View?id=b23117b4-8618-4fc7-8692-8a4c9b8a7d93&q=Rev-4601%2f2019

90. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev-240/2023 od 28. studenog 2023., dostupno na: https://www.vsrh.hr/EasyEdit/UserFiles/pravna-shvacanja-dopustene-revizije/pravna-shvacanja-povodom-dopustenih-revizija-ver9-15-11-24.pdf

91. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Revd-2446/2021-2 od 1. lipnja 2022., dostupno na https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/VSRH2022RevB1116A2

92. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Revd-4797/2022-2 od 15. prosinca 2022., dostupno na: https://odluke.sudovi.hr/Document/View?id=cdadc58c-07ec-4af6-9741-3d 6acd0fb2c8&q=ako+je+ispunjenje+tra%c5%bebine%2c+makar+i+na+odre%c4%91eno+vrijeme%2c+odgo%c4%91en

93. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Revd-4714/2022 od 20. rujna 2023., dostupno na: http://mprhspapp03.mprh.local/hpcl/component/main

94. Vrhovni sud Republike Slovenije, Ips 348/2006 od 31. kolovoza 2006., dostupno na: http://www.sodisce.si/vsrs/odlocitve/10455/, (datum pristupa: 9. ožujka 2025).

95. Vrhovni sud Republike Slovenije, Ips 65/17 od 13. rujna 2018., dostupno na: http://www.sodisce.si/vsrs/odlocitve/2015081111422638/, (datum pristupa: 9. ožujka 2025.).

96. Vrhovni sud Republike Slovenije, DoR 287/2021 od 7. srpnja 2021., dostupno na: https://www.sodnapraksa.si/, (datum pristupa: 26. veljače 2025.).

97. Vrhovni sud Republike Slovenije, Ips 78/2021 od 9. veljače 2022., dostupno na: https://www.sodnapraksa.si/, (datum pristupa: 25. veljače 2025.).

98. Županijski sud u Bjelovaru, Gž Ovr-353/18 od 8. ožujka 2019., dostupno na: http://mprhspapp03.mprh.local/hpcl/component/main

99. Županijski sud u Bjelovaru, Gž Ovr-566/2019-2 od 23. rujna 2019., dostupno na: http://mprhspapp03.mprh.local/hpcl/component/main

100. Županijski sud u Bjelovaru, Gž Ovr-240/2020 od 26. svibnja 2020., dostupno na: http://mprhspapp03.mprh.local/hpcl/component/main

101. Županijski sud u Bjelovaru, Gž Ovr-275/2022 od 18. kolovoza 2022., interna baza sudske prakse *SupraNova(RH)*.

102. Županijski sud u Bjelovaru, Gž Ovr-282/2024 od 3. veljače 2025., dostupno na: http://mprhspapp03.mprh.local/hpcl/component/main

103. Županijski sud u Dubrovniku, Gž Ovr-190/19 od 17. srpnja 2019., dostupno na: http://mprhspapp03.mprh.local/hpcl/component/main

104. Županijski sud u Dubrovniku, Gž Ovr-62/2018 od 12. veljače 2020., interna baza sudske prakse *SupraNova(RH)*.

105. Županijski sud u Karlovcu, Gž Ovr-35/2022 od 22. veljače 2024., dostupno na: https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba80cd1410&q

106. Županijski sud u Karlovcu, Gž Ovr-76/2021 od 9. ožujka 2021., dostupno na: https://odluke.sudovi.hr/Document/View?id=4f9f7901-bcd2-4a07-8ae0-2caad461817b&q

107. Županijski sud u Koprivnici, Gž Ovr-314/2023 od 5. prosinca 2024., dostupno na: https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba80cd1410&q

108. Županijski sud u Puli, Gž Ovr-10/2022 od 18. veljače 2022., dostupno na: http://mprhspapp03.mprh.local/hpcl/component/main

109. Županijski sud u Pula-Pola, Gž Ovr-759/17 od 9. veljače 2018., dostupno na: http://mprhspapp03.mprh.local/hpcl/component/main

110. Županijski sud u Pula-Pola, Gž Ovr-620/18 od 25. veljače 2019., dostupno na: http://mprhspapp03.mprh.local/hpcl/component/main

111. Županijski sud u Puli-Pola, Gž Ovr-81/2018, od 19. ožujka 2018., dostupno na: https://odluke.sudovi.hr/Document/View?id=06814b1a-40a8-430e-9648-fec89777d9bd&q=%C5%BDupanijski+sud+u+Puli+G%C5%BE+Ovr-81%2f2018

112. Županijski sud u Puli-Pola, Gž Ovr-449/18 i Gž Ovr-450/18 od 29. kolovoza 2018., dostupno na: interna baza sudske prakse *SupraNova (RH)*.

113. Županijski sud u Rijeci, Gž Ovr-402/2017 od 15. rujna 2017., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2017RiGzOvrB402A2

114. Županijski sud u Rijeci, Gž Ovr-971/2019 od 25. svibnja 2020., dostupno na: https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba80a853d7&q

115. Županijski sud u Rijeci, Gž Ovr-405/2023 od 30. travnja 2024., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/SE711B405S2023P2D20240430

116. Županijski sud u Rijeci, Gž Ovr-86/2022 od 2. ožujka 2022., dostupno na: https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba80cd232a&q

117. Županijski sud u Rijeci, Gž Ovr-376/2023 od 27. prosinca 2023., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2023RiGzOvrB376A2

118. Županijski sud u Rijeci, Gž Ovr-1073/2018 od 22. ožujka 2019., dostupno na: https://odluke.sudovi.hr/Document/View?id=3abc42e8-48b0-4380-bd5e-a14efc466452&q=+G%c5%be+Ovr-1073%2f2018

119. Županijski suda u Rijeci, Gž Ovr-1002/2016 od 25. travnja 2017., dostupno na: https://odluke.sudovi.hr/Document/View?id=db5c1ded-e44f-43ce-bf7c-dfef065b1f1f

120. Županijski sud u Rijeci, Gž Ovr-21/2019 od 17. ožujka 2020., dostupno na: https://odluke.sudovi.hr/Document/View?id=3657fd02-214e-43e8-8b9f-bd25139b822f&q=

121. Županijski sud u Rijeci, Gž-2539/2019 od 16. rujna 2020., dostupno na: https://odluke.sudovi.hr/Document/View?id=449d4004-fa71-49b4-8fb1-7b53f03978c0&q=

122. Županijski sud u Rijeci, Gž Ovr-776/2021 od 16. prosinca 2021., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2023VzGzOvrB134A2

123. Županijski sud u Rijeci, Gž-64/2025 od 4. lipnja 2025., dostupno na: interna baza sudske prakse *SupraNova (RH)*.

124. Županijski sud u Osijeku, Gž-2443/09 od 10. rujna 2009., dostupno na: https://odluke.sudovi.hr/Document/View?id=7cadf29d-3a26-4111-ac10-873a45f652dd&q=+G%c5%be-2443%2f09+od+10.+rujna+2009

125. Županijski sud u Osijeku, Gž Ovr-684/2019 od 4. srpnja 2019., dostupno na: https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionPdf?id=090216ba809a7df4

126. Županijski sud u Osijeku, Gž-2997/2011 od 13. listopada 2012., dostupno na: https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionPdf?id=090216ba809a7df4

127. Županijski sud u Osijeku, Gž-570/16 od 3. lipnja 2016., interna baza sudske prakse *SupraNova(RH)*.

128. Županijski sud u Osijeku, Gž Ovr-437/18 od 13. prosinca 2018., interna baza sudske prakse *SupraNova(RH)*.

129. Županijski sud u Osijeku, Gž Ovr-786/2019 od 19. kolovoza 2018., interna baza sudske prakse *SupraNova(RH)*.

130. Županijski sud u Splitu, Gž Ovr-182/18 od 26. srpnja 2018., interna baza sudske prakse *SupraNova(RH)*.

131. Županijski sud u Splitu, Gž Ovr-655/19 od 27. svibnja 2019., dostupno na: https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba809a55e4&q

132. Županijski sud u Osijeku, Gž Ovr-238/19 od 27. ožujka 2019., dostupno na: http://mprhspapp03.mprh.local/hpcl/component/main

133. Županijski sud u Sisku, Gž Ovr-251/2022 od 1. srpnja 2022., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/SE712B251S2022P2D20220701

134. Županijski sud u Slavonskom Brodu, Gž Ovr-577/2021 od 6. lipnja 2022., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2021SbGzOvrB577A2

135. Županijski sud u Splitu, Gž Ovr-1400/17 od 13. rujna 2018., dostupno na: https://odluke.sudovi.hr/Document/View?id=6b87834f-5690-4885-9749-e591546c4ace&q=

136. Županijski sud u Splitu, Gž Ovr 471/2020 odluka od 9. lipnja 2020., dostupno na: https:// www.iusinfo.hr/sudska-praksa/SE714B471S2020P2D20200609

137. Županijski sud u Splitu, Gž Ovr-174/2022 od 21. studenog 2023., dostupno na: https://odluke.sudovi.hr/Document/View?id=4cd0eda6-f368-4f8a-aee8-98968c521d53&q=

138. Županijski sud u Splitu, Gž Ovr-174/2022 od 21. studenog 2023., dostupno na https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2022StGzOvrB174A14

139. Županijski sud u Splitu, Gž Ovr-299/2013 od 30. kolovoza 2013., dostupno na: https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionPdf?id=090216ba8037c158

140. Županijski sud u Splitu, Gž Ovr-166/2020 od 10. lipnja 2021., dostupno: https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba80bd07c8&

141. Županijski sud u Splitu, Gž Ovr-440/2022 od 17. listopada 2022., dostupno na: https://odluke.sudovi.hr/Document/View?id=ebb18a92-4e54-4f0b-a02a-b36a9ab642fd&q=

142. Županijski sud u Splitu, Gž Ovr-522/2023 od 18. rujna 2023., dostupno na: https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba80ebcc8f&q=ovrha+na+nekretnini+propisanom+obrascu

143. Županijski sud u Splitu, Gž Ovr-799/2023-2 od 9. studenog 2023., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2023StGzOvrB799A2

144. Županijski sud u Splitu, Gž Ovr-777/2023 od 19. prosinca 2023., dostupno na: https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba80ee7952

145. Županijski sud u Splitu, Gžx-958/2011 od 8. ožujka 2012., dostupno na: http://mprhspapp03.mprh.local/hpcl/component/main

146. Županijski sud u Splitu, Gž Ovr Ob-19/2024 od 3. siječnja 2025., dostupno na: https://odluke.sudovi.hr/Document/View?id=91fd417a-70f1-4b9d-b754-8bc69ffbf875

147. Županijski sud u Splitu, Gž Ovr-939/2024 od 10. siječnja 2025., dostupno na: https://odluke.sudovi.hr/Document/View?id=a6cde697-78c5-4fa2-862c-6aaba2d35882&q

148. Županijski sud u Šibeniku, Gž Ovr-130/2018 od 7. lipnja 2018., dostupno na: https://odluke.sudovi.hr/Document/View?id=24913f2b-77ab-4814-b229-69e5deabf1a3

149. Županijski sud u Varaždinu, Gžx-118/2011 od 12. rujna 2011., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/SE716B118S11P2D20110912

150. Županijski sud u Varaždinu, Gž-2359/2013 od 13. siječnja 2014., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/SE716B2359S13P2D20140113

151. Županijski sud u Varaždinu, Gž Ovr 656/2018 od 9. travnja 2008., dostupno na: https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba80567d75&q=ovr%C5%A1ni+prijedlog+trebao+pozvati+po+%C4%8Dl.109.+ZPP

152. Županijski sud u Varaždinu, Gž Ovr-513/2019 od 27. lipnja 2019., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/SE716B513S2019P3D20190627

153. Županijski sud u Varaždinu, Gž Ovr-768/2020 od 28. prosinca 2020., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/SE716B768S2020P2D20201228

154. Županijski sud u Varaždinu, Gž Ovr-666/2021 od 4. studenog 2021., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2021VzGzOvrB666A2

155. Županijski sud u Varaždinu, Gž Ovr-247/2022 od 5. srpnja 2022., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2022VzGzOvrB347A2

156. Županijski sud u Varaždinu, Gž Ovr-348/2023 od 23. kolovoza 2023., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/SE716B348S2023P2D20230823

157. Županijski sud u Varaždinu, Stalna služba u Koprivnici, Gž Ovr-834/2018 od 17. srpnja 2018., dostupno na: https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id090216baž80b388

158. Županijski sud u Varaždinu, Gž Ovr-213/2021 od 7. svibnja 2021., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/SE716B213S2021P2D20210507

159. Županijski sud u Varaždinu, Gž Ovr-1122/2017 od 29. prosinca 2017., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/SE716B1122S2017P2D20171229

160. Županijski sud u Varaždinu, Gž Ovr-1252/2018 od 15. veljače 2019., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/SE716B1252S2018P2D20190215

161. Županijski sud u Varaždinu, Gž Ovr-1254/2018 od 12. studenog 2018., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2018VzGzOvrB1254A2

162. Županijski sud u Varaždinu, Gž zk-481/2016 od 10. kolovoza 2017., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2016GzZkB481A2

163. Županijski sud u Varaždinu, Gž Ovr-931/2017 od 12. rujna 2017., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/SE716B931S2017P2D20170912

164. Županijski sud u Varaždinu, Gž Ovr-457/2018 od 20. lipnja 2018., interna baza sudske prakse *SupraNova(RH).*

165. Županijski sud u Varaždinu, Gž Ovr-1138/2018. od 7. svibnja 2019., interna baza sudske prakse *SupraNova(RH).*

166. Županijski sud u Varaždinu, Gž Ovr-367/2020 od 13. srpnja 2020., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/SE716B367S2020P2D20200713

167. Županijski sudu Varaždinu, Gž Ovr-467/2022 od 19. siječnja 2023., dostupno na: https://odluke.sudovi.hr/Document/View?id=1e6776a8-109d-4a02-9dfa-7386f634e1c5&q=

168. Županijski sud u Varaždinu, Stalna služba u Koprivnici, Gž Ovr-1148/18 od 8. studenog 2018., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2018GzOvrB1148A2

169. Županijski sud u Varaždinu, Gž-1364/17 od 6. rujna 2018., dostupno na: https://odluke.sudovi.hr/Document/View?id=a7a6802f-c6f5-4f09-b9ac-fe5ec2bc5c91&

170. Županijski sud u Varaždinu, Gž Ovr-681/2019 od 15. srpnja 2019., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/SE716B681S2019P2D20190715

171. Županijski sud u Varaždinu, Gž Ovr-134/2023 od 8. ožujka 2023., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2023VzGzOvrB134A3

172. Županijski sud u Varaždinu, Gž Ovr-226/2024 od 27. svibnja 2024., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2024VzGzOvrB226A2

173. Županijski sud u Varaždinu, Gž Ovr-247/2024 od 10. lipnja 2024., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2024VzGzOvrB247A2

174. Županijski sud u Varaždinu, Gž Ovr-460/2024 od 20. prosinca 2024., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2024VzGzOvrB460A2

175. Županijski sud u Velikoj Gorici, Gž Ovr-157/2022 od 12. listopada 2022., dostupno na: https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionPdf?id=090216ba80d8fe62

176. Županijski sud u Velikoj Gorici, Gž Ovr-23/2023 od 1. veljače 2023., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2023VgGzOvrB23A2

177. Županijski sud u Velikoj Gorici, Gž Ovr-775/2015 od 17. siječnja 2018., dostupno na: https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba80823c02&q

178. Županijski sud u Velikoj Gorici, Gž Ovr-545/2021 od 9. prosinca 2022., dostupno na: http://mprhspapp03.mprh.local/hpcl/component/main

179. Županijski sud u Velikoj Gorici, Gž Ovr-406/2024 od 9. prosinca 2024., dostupno na: http://mprhspapp03.mprh.local/hpcl/component/main

180. Županijski sud u Zadru, Gž Ovr-223/18 od 29. siječnja 2019., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2018ZdGzOvrB223A2

181. Županijski sud u Zadru, Gž Ovr-43/2018 od 14. siječnja 2019., dostupno na: https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionPdf?id=090216ba80927439

182. Županijski sud u Zadru, Gž Ovr-714/2019 od 8. siječnja 2020., dostupno na: https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba80a275f8&q

183. Županijski sud u Zadru, Gž Ovr-435/2019 od 24. lipnja 2019., dostupno na: http://mprhspapp03.mprh.local/hpcl/component/main

184. Županijski sud u Zagrebu, Gž Ovr-2482/18 od 28. kolovoza 2018., interna baza sudske prakse *SupraNova (RH)*.

185. Županijski sud u Zagrebu, Gž Ovr-608/2022 od 29. lipnja 2022., u: Garac, Slavica, Obustava i troškovi ovršnog postupka - uloga suda u rješavanju paradigme, dostupno na: https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/obustava-i-troskovi-ovrsnog-postpka-uloga-suda-u-rjesavanju-paradigme, (datum pristupa: 15. ožujka 2025.).

186. Županijski sud u Zagrebu, Gž Ovr-3370/2018 od 19. veljače 2019., interna baza sudske prakse *SupraNova (RH)*.

187. Županijski sud u Zagreb, Gž Ovr-1579/2019 od 4. rujna 2019., interna baza sudske prakse *SupraNova (RH)*.

188. Županijski sud u Zagrebu, Gž Ovr-2774/2018 od 20. kolovoza 2019., dostupno na: http://mprhspapp03.mprh.local/hpcl/component/main

189. Županijski sud u Zagrebu, Gž Ovr-566/2018 od 30. travnja 2021., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2018ZgGzOvrB566A4

190. Županijski sud u Zagrebu, Gž Ovr-376/2019 od 22. veljače 2019., dostupno na: http://mprhspapp03.mprh.local/hpcl/component/main

191. Županijski sud u Zagrebu, Gž Ovr-119/2022 od 11. veljače 2022., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2022ZgGzOvrB119A2

192. Županijski sud u Zagrebu, Gž Ovr-411/2022 od 4. svibnja 2022., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2022ZgGzOvrB411A2

193. Županijski sud u Zagrebu, Gž Ovr-1074/2022 od 20. listopada 2022., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2022ZgGzOvrB1074A2

194. Županijski sud u Zagrebu, Gž Ovr-1674/2022 od 25. studenog 2022., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2022ZgGzOvrB1674A2

195. Županijski sud u Zagrebu, Gž Ovr-2179/2023 od 12. lipnja 2024., dostupno na: http://mprhspapp03.mprh.local/hpcl/component/main

196. Županijski sud u Zagrebu, Gž Ovr-1231/2023 od 16. veljače 2024., dostupno na: https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionPdf?id=090216ba80f0d922

197. Županijski sud u Zadru, Gž Ovr-387/18 od 11. rujna 2018., interna baza sudske prakse SupraNova(RH).

198. Županijski sud u Zagrebu, Gž Ovr Ob-145/2021 od 17. studenog 2021., https://odluke.sudovi.hr/Document/View?id=330ec597-fc15-4cb6-8864-97ebe9b6dc77&q=G%c5%be+Ovr+Ob+145%2f2021

199. Županijski sud u Zadru, Gž-166/2023 od 26. travnja 2024., dostupno na: https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba80e31044&q

200. Županijski sud u Zagrebu, Gž Ovr-259/2024 od 16. veljače 2024., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2024ZgGzOvrB259A2

201. Županijski sud u Zagrebu, Gž Ovr-125/2024 od 17. rujna 2024., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2024ZgGzOvrB125A3

202. Županijski sud u Zagrebu, Gž Ovr-1602/2024 od 12. studenog 2024., dostupno na: http://mprhspapp03.mprh.local/hpcl/component/main

203. Županijski sud u Zagrebu, Gž Ovr-1018/2024 od 5. srpnja 2024., dostupno na: https://odluke.sudovi.hr/Document/View?id=76a265e0-1ae8-4d3d-9b35

204. Županijski sud u Zagrebu, Gž Ovr-1502/2024 od 10. listopada 2024., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2024ZgGzOvrB1502A2

205. Županijski sud u Zagrebu, Gž Ovr-1717/2024 od 19. veljače 2025., dostupno na: http://mprhspapp03.mprh.local/hpcl/component/main

8.4. *Članci, izvješća i drugi podaci iz internetskih izvora*

1. Agencija za zaštitu osobnih podataka, Javna objava sudskih odluka koje sadrže osobne podatke od 11. prosinca 2024., dostupno na: https://azop.hr/objava-osobnih-podataka-u-sudskim-odlukama/, (datum pristupa: 15. svibnja 2025.).

2. Austrijska ministrica pravosuđa predstavlja sveobuhvatnu reformu zakona o izvršenju u Parlamentu, dostupno na: https://www.parlament.gv.at/ aktuelles/ pk/ jahr2021 /pk0400#XXVIII00770, (datum pristupa: 18. ožujka 2025.).

3. Cjenik e-Dražbe Agencije, dostupno na: https://www.fina.hr/javne-usluge/e-drazba/cjenik-e-drazbe, (datum pristupa: 15. lipanja 2025.).

4. Članak Nova zabilježba u zemljišnoknjižnom pravu – zabilježba postupka pokrenutog pred sudom ili upravnim tijelom, dostupno na: https://www.iusinfo.hr/aktualno/u-sredistu/nova-zabiljezba-u-zemljisnoknjiznom-pravu-zabiljezba-postupka-pokrenutog-pred-sudom-ili-upravnim-tijelom-15681, (datum pristupa: 21. siječnja 2024.).

5. E-dražbe Agencije, portal, dostupno na: https://www.fina.hr/javne-usluge/e-drazba, (datum pristupa: 15. lipnja 2025.).

6. Emisija Dnevni ritam: Sustav e-Građani koristi gotovo dva milijuna korisnika, dostupno na: https://mpudt.gov.hr/vijesti/drzavni-tajnik-grsic-u-emisiji-dnevni-ritam-sustav-e-gradjani-koristi-gotovo-dva-milijuna-korisnika/28314, (datum pristupa: 20. ožujka 2025.).

7. Europska platforma za informacije o sudskim dražbama LEILA, dostupno na: https://pilot .eujudicialauctions.eu/, (datum pristupa: 19. svibnja 2025.).

8. Godišnje izvješće Hrvatske narodne banke, 2015., dostupno na: https://www.hnb.hr/documents/20182/1005947/h-gi-2015.pdf, (datum pristupa: 17. svibnja 2025.).

9. Izvješće Ministarstva pravosuđa i uprave o provedbi Nacionalnog plana razvoja pravosudnog sustava za razdoblje od 2022. do 2027. godine za 2023., dostupno na: https://mpudt.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/Pravo%20na%20pristup%20informacijama/Strate%C5%A1ko%20planiranje/Izvje%C5%A1%C4%87e%20o%20provedbi%20Nacionalnog%20plana%20razvoja%20pravosudnog%20sustava%20za%202023.%20godinu.pdf, (datum pristupa: 20. ožujka 2025.).

10. Izvješće predsjednika Vrhovnog suda Republike Hrvatske o stanju sudbene vlasti za 2021., dostavljeno predsjedniku Hrvatskog sabora, br. Su-IV-62/2022 od 26. travnja 2022., dostupno na: https://www.vsrh.hr/EasyEdit/UserFiles/izvjestaji/izvjesce-za-2021.pdf, (datum pristupa: 19. siječnja 2025.).

11. Izvod iz zapisnika sa sastanka predsjednika Građanskih odjela županijskih sudova i Građanskog odjela Vrhovnog suda Republike Hrvatske, održanog 17. rujna 2015., pod posl.br Su-IV-246/15, od 17. rujna 2015., dostupno na: fhttp://www.vsrh.hr/custompages/static/HRV/files/PravnaShvacanja-Zakljucci/GO-zakljucci/VSRH_GO 2015_Su_246-2015_2015-09-17_zakljucci.pdf, (datum pristupa: 20. siječnja 2025.).

12. Izvod iz zapisnika sa sastanka predsjednika Građanskih odjela županijskih sudova i Građanskog odjela Vrhovnog suda Republike Hrvatske, održanog 29. ožujka 2018., pod posl.br. Su-IV-148/18, od 29. ožujka 2018., dostupno na: https://www.vsrh.hr/custompages/static/HRV/files/PravnaShvacanjaZakljucci/GOzakljucci/VSRH_GO_2018_Su-IV-148-2018_2018-03-29_zakljucci.pdf, (datum pristupa: 22. siječnja 2025.).

13. Izvod iz zapisnika sa sastanka predsjednika Građanskih odjela županijskih sudova i Građanskog odjela Vrhovnog suda Republike Hrvatske, održanog 11. ožujka 2020., pod posl.br. Su-IV-308/2020, od 11. ožujka 2020., dostupno na: https://www.vsrh.hr/custompages/static/HRV/files/PravnaShvacanja-Zakljucci/GO-zakljucci/_VSRH_GO-Su-IV-308-2020_2020_11_5.pdf, (datum pristupa: 15. siječnja 2025.).

14. Izvod iz zapisnika sa sastanka predsjednika Građanskih odjela županijskih sudova i Građanskog odjela Vrhovnog suda Republike Hrvatske, održanog 31. ožujka 2021., pod posl. br. Su-IV-162/2021, od 31. ožujka 2021., dostupno na: https://www.vsrh.hr/custompages/static/HRV/file,/2021dok/Zaklju%C4%8Dci/VSRH_GO_Su-IV-162-2021_31_3_2021.pdf, (datum pristupa: 11. siječnja 2025.).

15. Izvod iz zapisnika sa sastanka predsjednika Građanskih odjela županijskih sudova i Građanskog odjela Vrhovnog suda Republike Hrvatske, održanog 11. ožujka 2022., pod posl.br. Su-IV-87/22, od 11. ožujka 2022., dostupno na: https://www.vsrh.hr/EasyEdit/UserFiles/zakljucci-go/2022/su-iv-87-2022.pdf, (datum pristupa: 16. siječnja 2025.).

16. Izvod iz zapisnika sa sastanka predsjednika Građanskih odjela županijskih sudova i Građanskog odjela Vrhovnog suda Republike Hrvatske, održanog 14. lipnja 2024., pod posl.br. Su-IV-184/2024, od 14. lipnja 2024., dostupno na: https://www.vsrh.hr/EasyEdit/UserFiles/_zakljucci-go/2024/izvod-iz-zapisnika-sa-sastanka-s-predsjednicima-go-zs-14-06-2024.pdf, (datum pristupa: 12. siječnja 2025.).

17. Izvod iz zapisnika s osme sjednice Građanskog odjela Vrhovnog suda Republike Hrvatske (8/18) održane 17. prosinca 2018., dostupno na: https://www.vsrh.hr/pravna-shvacanja-gradjanski-odjel.aspx, (datum pristupa: 29. ožujka 2025.).

18. Izvod iz zapisnika s prve sjednice Građanskog odjela Vrhovnog suda Republike Hrvatske (1/20) održane 30. siječnja 2020., dostupno na: https://www.vsrh.hr/pravna-shvacanja-gradjanski-odjel.aspx, (datum pristupa: 29. ožujka 2025.).

19. Izvod iz zapisnika sa sjednice Građanskog odjela Vrhovnog suda Republike Hrvatske održane 24. svibnja 2021., pod posl. br. Su-IV-16/2021, dostupno na: https://www.vsrh.hr/custompages/static/HRV/files/2021dok/Pravna%20shva%C4%87anja_GO/VSRH_GO_Su-IV-16-2021-11.pdf, (datum pristupa: 24. siječnja 2025.).

20. Izvod iz zapisnika sa sjednice Odjela trgovačkih i ostalih sporova Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske održane 23. ožujka 2023., dostupno na: https://sudovi.hr/sites/default/files/dokumenti/202304/Sjednica%20Odjela%20od%2023.3.2023.pdf, (datum pristupa: 15. svibnja 2025.)

21. Javna objava na e-Oglasnoj ploči, politika privatnosti, dostupno na: https://e-oglasna.pravosudje.hr/politika-privatnosti, (datum pristupa: 15. svibnja 2025.).

22. Javna objava u postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u Agenciji, dostupno na: https://ponip.fina.hr/javnaobjava-web/pocetna, (datum pristupa: 29. travnja 2025.).

23. Javna objava svih sudskih naloga za prodaju nekretnina u Austriji, dostupno na: https://edikte.justiz.gv.at/edikte/edikthome.nsf/homeSuche, (datum pristupa: 20. ožujka 2025.).

24. Mrežna stranica Sudovi Republike Hrvatske, dostupno na: https://sudovi.hr/hr

25. Novinski članak https://www.vecernji.hr/vijesti/kako-zive-gradani-eu-hrvati-su-cesce-vlas nici-svojih-domova-nego-danci-i-nijemci-1551599, (datum pristupa: 15. ožujka 2025.).

26. Novinski članak https://www.vecernji.hr/vijesti/ustavni-suci-naredili-sudu-u-splitu-ovrha-vam-traje-30-godina-zavrsite-je-za-30-dana-1347112, (datum pristupa: 13. siječnja 2025.).

27. Novinski članak Planirao sam ići do 660.000 eura, ali ne bih se čudio da me srce odvelo i na više od 700.000“, http://www.poslovni.hr/hrvatska/mijenja-se-model-u-kojem-dobiva-zadnji-a-ne-najbolji-345632, (datum pristupa: 14. veljače 2025.).

28. Novinski članak U Hrvatskoj 143 tisuće kućanstava i dalje nema pristup internetu, https://www.telegram.hr/vijesti/u-hrvatskoj-143-tisuce-kucanstava-i-dalje-nema-pristup-internetu, (datum pristupa: 19. prosinca 2024.).

29. Novinski članak Dubinski pogled u tajnoviti svijet javnih dražbi. Uzak krug ljudi za malo novca gomila nekretnine i enormno se bogati, https://www.telegram.hr/politika-

kriminal/dubinski-pogled-u-tajnoviti-svijet-javnih-drazbi-uzak-krug-ljudi-za-malo-novca-gomila-nekretnine-i-enormno-se-bogati/, (datum pristupa: 17. veljače 2025.).

30. Novinski članak Zatvor za dužnike?, uz nacrt Zakona o izvršnom postupku, Ivica Crnić, Večernji list br. 34 od 12. i 13. veljače 1977. , dostupno na: www.vecernji.hr

31. Novinski članak Banke su vaše dugove prodale „za siću“. Stvari se sada mijenjaju, milijarde su u pitanju https://www.novilist.hr/novosti/hrvatska/banke-su-vase-dugove-prodavale-za-sicu-stvari-se-sada-mijenjaju-milijarde-su-u-pitanju/?meta_refresh=true, (datum pristupa: 19. rujna 2024.).

32. Novinski članak Ob hišo zaradi sto evrov ali zaradi česa drugega?, https://old.delo.si/zgodbe/sobotnapriloga/ob-hiso-zaradi-sto-evrov-ali-zaradi-cesa-drugega.html, (datum pristupa: 17. listopada 2024.).

33. Novinski članak Zanimanje za dražbe narašča: kaj iščemo Slovenci?, https://forbes.n1info.si/nepremicnine/drazbe-na-spletu-kaj-iscemo-slovenci/

34. Novinski članak Tri teze zašto su suspektna nova zakonska rješenja za prezadužene građane, analiza profesorice Maganić, https://www.jutarnji.hr/vijesti/hrvatska/tri-teze-zasto-su-suspektna-nova-zakonska-rjesenja-za-prezaduzene-gradane-7605609

35. Novinski članak Izmijenjeni Ovršni zakon zatrpat će nam sudove i dodatno potaknuti kulturu neplaćanja, https://www.jutarnji.hr/vijesti/hrvatska/izmijenjeni-ovrsni-zakon-zatrpat-ce-nam-sudove-i-dodatno-potaknuti-kulturu-neplacanja-15032295

36. Novinski članak Velika ispovijest dr. sc. Mihajla Dike 'Postojeći ovršni zakon nije loš, ali bi država trebala bolje štititi one koji su socijalni slučaj', https://www.jutarnji.hr/vijesti/hrvatska/velika-ispovijest-dr-sc-mihajla-dike-postojeci-ovrsni-zakon-nije-los-ali-bi-drzava-trebala-bolje-stititi-one-koji-su-socijalni-slucaj-5753575

37. Obavijest Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije o nedostupnosti sustava eSpis i vezanih javnih servisa od 28. veljače 2025., dostupno na: https://sudovi.hr/hr/priopcenja/obavijest-o-nedostupnosti-sustava-espis-i-vezanih-javnih-servisa, (datum pristupa: 28. veljače 2025.).

38. Obrazac br. 6. prijedloga za ovrhu na temelju ovršene isprave, Narodne novine, br. 94/21., i na mrežnoj stranici: https://www.iusinfo.hr/Appe ndix/ OBRASCI_HR/ OBRSC201 D20230302N632_14_1.pdf, (datum pristupa: 20. travnja 2025.).

39. Obrazloženje Vlade Republike Hrvatske kao podnositelja Konačnog prijedloga Zakona o izmjenama i dopuna Ovršnoga zakona, lipanj 2014., dostupno na: https://vlada.gov.hr/UserDocsImages//2016/Sjednice/2014/171%20sjednica%20Vlade//171%20-%207.pdf, (datum pristupa: 20. siječnja 2025.).

40. Očevidnik Financijske agencije, dostupno na: https://ponip.fina.hr/ocevidnik-web/pocetna, (datum pristupa: 15. travnja 2025.).

41. Očevidnik Hrvatske gospodarske komore dostupno na: http://ovrha.hgk.hr/ocevidnik-web, (datum pristupa: 15. travnja 2025.).

42. Odluka Ministarstva pravosuđa Klasa: 011-01/19-01/100010, Urbroj:514-05-01-02-01/3-20-04 od 20. travnja 2020., dostupno na: https://sudovi.hr/sites/ default/files/priopcenja/20209/odluka%20o%20ispunjenju%20tehnickih%20uvjeta.pdf, (datum pristupa 15. studenog 2025.).

43. Odluka Ministarstva pravosuđa i uprave Klasa: 011-01/20-01/64, Urbroj:514-04-01-02-01/03-21-25 od 25. rujna 2021., dostupno na: https://mpudt.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/Pravo%20na%20pristup%20informacijama/Zakoni%20i%20ostali%20propisi/Gra%C4%91ansko%20pravo/Odluka%20o%20ispunjavanju%20tehni%C4%8Dkih%20uvjeta%20elektroni%C4%8Dka%20ovrha.pdf, (datum pristupa: 13. veljače 2025.).

44. Opći uvjeti Financijske agencije za korištenje servisa e-Dražba, https://www.fina.hr/ngsite/content/download/9194/164789/1, (datum pristupa: 10. ožujka 2025.).

45. Podaci o e-Dražbama u ovršnom i stečajnom postupku, dostupno na: https: //www.iusinfo.hr/dogadaji/pregled/263, (datum pristupa: 16. ožujka 2025.).

46. Podaci o katastarskim česticama Državne geodetske uprave, dostupno na: https://www.visegodisnjiprogram.dgu.hr/pojmovnik/#, (datum pristupa: 29. svibnja 2025.).

47. Popis pojedinačnih akata koji se ne smatraju aktima iz čl. 62. st. 1. Ustavnog zakona o Ustavnom sudu Republike Hrvatske, dostupno na: https://www.usud.hr/sites/default/files/dokumenti/Popis_pojedinacnih_akata_koji_se_ne_smatraju_aktima_iz_clanka_62._stavka1.Ustavnog_zakona_o_Ustavnom_sudu_Republike_Hrvatske.pdf, (datum pristupa: 19. studenog 2024.).

48. Poziv za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi, Klasa: O/110-10/24-01/1278, Ur.br.: 07-01-24-7, ID nadmetanja 51588, od 7. studenog 2024., dostupno na: https://ponip.fina.hr /javnaobjava-web/pretrazivanje/pismena?pp=e201d12e-d065-4f4b-846c-f4bfd7dca2a7#, (datum pristupa: 15. studenog 2024.).

49. Pravna shvaćanja Vrhovnog suda Republike Hrvatske povodom dopuštenih revizija, dostupno na: https://www.vsrh.hr/EasyEdit/UserFiles/pravna-shvacanja-dopustene-revizije/ pravna-shvacanja-povodom-dopustenih-revizija-ver10.pdf, (datum pristupa: 19. lipnja 2025.).

50. Prijedlog Zakona o izmjenama i dopuna Ovršnog zakona, s konačnim prijedlogom zakona, ZID OZ-a 20, dostupno na: https://www.sabor.hr/sites/default /files/uploads/sabor/2020-11-19/113605/PZE_69.pdf, (datum pristupa: 14. studenog 2024.).

51. Programska podrška za korištenje digitalnih certifikata Agencije, dostupno na: https://www.fina.hr/finadigicert/programska-podrska-i-preuzimanje-certifikata, (datum pristupa: 11. ožujka 2025.).

52. Provedba prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku, najčešća pitanja i odgovori servis e-Dražba, Može li javnost pratiti tijek nadmetanja?, dostupno na: https://ponip.fina.hr/Najcesca_pitanja_i_odgovori_servis_e-Drazba.pdf?1568184435, (datum pristupa: 19. ožujka 2025.).

53. Slovenski Projekt E-dražbe, dostupno na: https://www.eu-skladi.si/sl/ekp/primeri-dobrih-praks/projekt-edrazbe, (datum pristupa: 25. veljače 2025.).

54. Slovenski Fakultet za upravu, Sveučilišta u Ljubljani, Pobjednik natjecanja za najbolje poboljšanje javne uprave "NAPRIJED 2021." je VRHOVNI SUD REPUBLIKE SLOVENIJE s projektom "Elektroničke sudske dražbe - eDražbe", dostupno na: https://www.fu.uni-lj.si/novice/zmagovalec-natecaja-za-najboljso-izboljsavo-v-javni-upravi-premik-naprej-2021-je-vrhovno-sodisce-republike-slovenije-s-projektom-elektronske-sodne-drazbe-edrazbe/, (datum pristupa: 5. travnja 2025.).

55. Slovenska mrežna stranica e-dražbe, dostupno na: www.sodnedrazbe.si

56. Snimka X. savjetovanja Dani hrvatskog i insolvencijskog i ovršnog prava, *Ius info*, održanog 23. i 24. siječnja 2025., dostupno na: https://www.iusinfo.hr/dogadaji/pregled/260, (datum pristupa 20. veljače 2025.).

57. Stranica au strijskog Vrhovnog suda (OGH), dostupno na: https://www.ogh.gv.at/, (datum pristupa: 20. lipnja 2025.).

58. Stranica Ustavnog suda Republike Hrvatske, dostupno na: https://www.usud.hr/, (datum pristupa: 20. lipnja 2025.).

59. Stanica Ustavnog suda Republike Slovenije, dostupno na: https://www.us-rs.si/sl, (datum pristupa: 20. lipnja 2025.).

60. Tražilica odluka sudova Republike Hrvatske, dostupno na: https://odluke.sudovi.hr/

61. Tribina Pravnog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu i Kluba pravnika Grada Zagreba, Reforma ovršnog prava: putevi i stranputice, uvodničar: Alan Uzelac, voditelj i urednik: Marko Bratković, 2017, dostupno na: https://www.pravo.unizg.hr/wp-content/uploads/2023/02/217-Uzelac-prosinac-L1.pdf, (datum pristupa: 20. ožujka 2025.).

62. Tribina Pravnog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu i Kluba pravnika Grada Zagreba, E-Dražba: Izazovi u praksi, uvodničarka: Marija Pezelj, voditelj i urednik: Marko Bratković, 2018, dostupno na: https://www.pravo.unizg.hr/wp-content /uploads/2023/02/226-Pezelj-prosinac.pdf, (datum pristupa: 15. ožujka 2025.).

63. Vlada Republike Hrvatske, Nacrt konačnog prijedloga Zakona o izmjenama i dopuna Ovršnog zakona, 2014., dostupno na: https://vlada.gov.hr/UserDocsImages/2016/Sjednice/2014/171%20sjednica%20Vlade/171%20-%207.pdf, (datum pristupa: 19. ožujka 2025.).

64. Wikipedia, *Superädifikats*, dostupno na: https://de.wikipedia.org/ wiki/ Super%C3%A4difikat, (datum pristupa: 13. ožujka 2025.).

9. ŽIVOTOPIS

Boris Ljubić rođen je 1977. godine u Zagrebu, gdje je završio osnovnu školu i opću gimnaziju. Diplomirao je 2002. godine na Pravnom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu te se iste godine zaposlio kao sudački vježbenik na Općinskom sudu u Zagrebu. Nakon položenog pravosudnog ispita u siječnju 2004. godine, u razdoblju od 2004. do 2009. godine radio je kao sudski savjetnik i viši sudski savjetnik Općinskog građanskog suda u Zagrebu. U razdoblju od 2010. do travnja 2015. radio je kao sudac Općinskog građanskog suda u Zagrebu, a od travnja 2015. radi kao sudac Općinskog suda u Novom Zagrebu. U prosincu 2020. završio je poslijediplomski specijalistički studij iz građanskopravnih i obiteljskopravne znanosti na Pravnom fakultetu u Zagrebu.

2015. godine bio je član radne skupine za izradu nacrta prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama. Na Pravnom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu u razdoblju od 2009. do 2010. godine, od 2012. do 2013. godine i od 2014. do 2015. godine bio je vanjski suradnik za izvođenje nastave iz predmeta Zemljišnoknjižno pravo, u razdoblju od 2010. do 2012. godine bio je vanjski suradnik za izvođenju nastave iz predmeta Građansko pravo, a od 2016. do 2018. godine bio je vanjski suradnik u izvođenju nastave iz seminara i vježbi iz predmeta Obiteljsko pravo.

Objavljeni znanstveni i stručni radovi:

- „Jamčevina kao jedan od uvjeta prodaje nekretnina elektroničkom javnom dražbom s osvrtom na zadržavanje jamčevine“, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Godišnjak 31, Organizator, 2024.
- “Neki aspekti osiguranja prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnini”, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Godišnjak 30, Organizator, 2023.
- “Ovrha na nekretnini nakon Novele Ovršnog zakona iz 2020.” (Enforcement of real estate after Amendment to the Enforcement Act, 2020.), Maganić, Aleksandra; Ljubić, Boris, Novi Informator, br. 6665, 2021.
- „O djelovanju Centra za posebno skrbništvo: rezultati, dvojbe i perspektiva“, Aras Kramar Slađana; Ljubić, Boris, Hrvatska pravna revija, br. 6.- 7., 2017.

- “Iskustva dvostrukih evidencija i obnova zemljišne knjige”, Novi propisi u zemljišnoknjižnom pravu: Končić, Ana Marija; Kontrec, Damir; Mičević, Blaženika; Marković, Sandra; Trgovac, Sanja; Ljubić, Boris, Novi Informator, 2015.
- "Zabilježba pokretanja postupka, dostava, pravni lijekovi, prava stranaka kod neujednačene sudske prakse", koautor Kontrec, Damir, 52 Susret pravnika- Opatija 2014., Aktualnosti zakonodavstva i prakse
- “Brisanje upisa provedenih na temelju odluka donesenih u ovršnom postupku i postupku osiguranja privremenim i prethodnim mjerama” u: “Nekretnine u pravnom prometu u funkciji gospodarskog oporavka”- aktualna pitanja zakonodavstva i pravne prakse, Inženjerski biro, 2010.
- “Ovrha radi ostvarenja tražbine na radnju, trpljenje ili nečinjenje”, Novi Informator, br. 5705, 2008.

10. PRILOG 1- SLIKA, GRAFOVA i TABLICA

Slike:

Slika 1. Primjer katastarske čestice kao osnovne prostorne jedinice katastra nekretnina

Slika 2. Primjer zemljišnoknjižnog tijela kada je u zemljišnoknjižni uložak upisano više zemljišnoknjižnih čestica

Slika 3. Primjer kada je vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) neodvojivo povezno s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno

Tablice:

Tablica 1. Predmeti zaprimljeni 2015.-2025.

Tablica 2. Predmeti zaprimljeni od 2015. do 2025. u %

Tablica 3. Broj zaprimljenih predmeta po godinama

Tablica 4. Vrsta predmeta prodaje

Tablica 5. Statistika predmeta prodaje

Tablica 6. Statistika predmeta prodaje, dražba na kojoj je predmet prodan

Tablica 7. Izračun razmjernog namirenja tražbina istog isplatnog reda

Tablica 8. Usporedni prikaz broja novo zaprimljenih predmeta ovrhe na nekretninama i predmeta osiguranja prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnini

Grafovi:

Graf 1. Prikaz vrsta ovršne isprave na temelju koje je određena ovrha

Graf 2. Pristupanje ovrsi u već pokrenuti ovršni postupak i spajanje ovršnih postupaka

Graf 3. Ovrhovoditelj koji je (nije) ujedno i založni vjerovnik

Graf 4. Ovršenikova žalba protiv rješenja o ovrsi

Graf 5. Upućivanje ovršenika u parnicu povodom žalbe protiv rješenja o ovrsi

Graf 6. Provedba vještačenja radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine

Graf 7. Održavanje ročišta radi utvrđenja vrijednosti nekretnine

Graf 8. Pristupanje ovršenika na ročište radi utvrđenja vrijednosti nekretnine i izjašnjavanje o vrijednosti nekretnine

Graf 9. Način utvrđivanja vrijednosti nekretnine

Graf 10. Uspješnost prodaje nekretnine na dražbi / elektroničkoj javnoj dražbi

Graf 11. Dobrovoljnost predaje nekretnine u posjed kupcu nakon prodaje

Graf 12. Uspješnost namirenja ovrhovoditelja

Graf 13. Prijeboj tražbine ovrhovoditelja s iznosom kupovnine

Graf 14. Vrsta nekretnine kao predmet ovrhe

Graf 15. Korištenje instituta odgode ovrhe neovisno od instituta žalbe protiv rješenja o ovrsi

11. PRILOG 2- UPITNIK ZA INTERVJUE I ANKETU S PRAKTIČARIMA

INTERVJU/ANKETA SA PRAKTIČARIMA/STRUČNJACIMA KOJI RADE NA PREDMETIMA OVRHE NA NEKRETNINAMA

Voditelj intervjua: Boris Ljubić, uni.spec.iur., doktorand građansko pravnih i obiteljsko pravne znanosti na Pravnom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu, boris.ljubic@osnzg.pravosudje.hr

Mentor: prof.dr.sc. Aleksandra Maganić, kontakt: amaganic@pravo.hr

Istraživanje se provodi: U svrhu pisanja doktorske disertacije na temu: Položaj ovršenika u ovrsi na nekretnini.

Cilj istraživanja: Disertacijom će se jasno konceptualizirati i definirati ovrha na nekretnini u ovršnopravnom smislu, zatim analizirati pravno uređenje ovrhe na nekretnini u Republici Hrvatskoj s fokusom na praksu postupanja ovršnog suda u području određivanja i provedbe ovrhe na nekretnini, detekcije i svrstavanja položaja ovršenika pod zakonski okvir. Istraživanje će obuhvatiti sadržajnu analizu kriterija koji se u praksi koriste kod određivanja i provedbe ovrhe na nekretnini ovršenika. Provest, će se analiza odredbi o zaštiti dostojanstva ovršenika uz detekciju procesnih aktivnosti ovršenika u ovršnom postupku kao i učestalost korištenja zakonom predviđenih pravnih instituta za zaštitu ovršenika koje se u praksi koriste. Istraživanje će obuhvatiti sudsku praksu od stupanja na snagu Ovršnog zakona iz 2012. godine pa do posljednje Novele iz 2020. godine. Kroz takvu analizu, provjerit će se osiguravaju li postojeći pravozaštitni mehanizmi dostatna jamstava u slučaju kada ovršenik ima samo jedinu nekretninu nužnu za zadovoljenje osnovnih životnih potreba, a da se pri tome ne izgubi osnovni smisao i svrha ovršnog postupka - namirenje tražbine ovrhovoditelja.

Uvidom u strana zakonodavstva, ispitat će se potencijalni nedostaci aktualnog pravnog uređenja ovrhe na nekretnini te ponuditi možebitno adekvatnije rješenje, odnosno provjerit će se je li trenutno rješenje, s obzirom na pojavna obilježja koja ta vrsta ovrhe ima u Republici Hrvatskoj, dovoljno prikladno za zaštitu ovršenika u ovrsi na nekretnini.

Ciljana skupina: suci i sudski savjetnici koji rade na predmetima ovrhe na nekretnini.

Tip intervjua: polustrukturirani intervju (u kojemu istraživač sugovorniku dopušta manja tematska udaljavanja od postavljenih otvorenih pitanja što će omogućiti raspravu s ispitanikom uz neka zatvorena pitanja koja zahtijevaju konkretan odgovor).

Način provedbe: (prostorije u kojima rade ispitanici odnosno anketa u pisanoj formi bit će poslana na mail ako ne bude moguća provedba intervjua.

Vrijeme trajanja intervjua: 45 minuta

Očekivano vrijeme ispunjavanja ankete: 60 minuta

Anonimnost: u potpunosti će se zadovoljiti kriterij anonimnosti ispitanika (prikaz rezultata će naznačiti samo ovršni odjel iz kojeg ispitanik dolazi i jedino će voditelj istraživanja znati osobne podatke ispitanika te ih neće javno objavljivati).

Dobrovoljnost: sudjelovanje u intervjuu je posve dobrovoljno.

Naknada: intervjui se provode bez protunaknade za sudjelovanje u istraživanju.

Upute za provedbu intervjua: istaknuta u pozivu na sudjelovanju u intervjuu.

Poštovani, ovo istraživanje namijenjeno je praktičarima/stručnjacima iz područja ovrhe na nekretnini koji rade na sudu, u ovršnom i izvanparničnom odjelu.

Glavni cilj intervjua je detektirati ključne praktične izazove u ovršnopravnom rješavanju predmeta iz područja ovrhe na nekretnini, s naglaskom na prepoznavanje/detekciju/ osiguravaju li postojeći pravozaštitni mehanizmi u odredbama aktualnog Ovršnog zakona dostatna jamstava u slučaju kada ovršenik ima samo jedinu nekretninu nužnu za zadovoljenje osnovnih životnih potreba, a da se pri tome ne izgubi osnovni smisao i svrha ovršnog postupka - namirenja tražbine ovrhovoditelja.

U ovom istraživanju nema točnih i netočnih odgovora, tako da Vas potičem da na pitanja odgovarate iskreno. Istraživanje je dobrovoljno, a provodi se u svrhu izrade doktorske disertacije iz područja građanskopravnih i obiteljsko pravne znanosti na Pravnom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu.

Od sudjelovanja u intervjuu možete odustati iz bilo kojeg razloga i u bilo kojem trenutku. Istraživanje je u potpunosti anonimno, a rezultati će se gledati isključivo na grupnoj razini. Predviđeno trajanje intervjua je 60 minuta. Za bilo koje informacije vezane uz provedbu intervjua, možete me slobodno kontaktirati (kontakt podaci se nalaze na početku dokumenta).

Opća pitanja:

1. Na kojem sudu radite?

a) Općinski građanski sud u Zagrebu

b) Općinski sud u Novom Zagrebu

2. Koliko dugo radite na predmetima ovrhe na nekretninama?

a) manje od godinu dana

b) 1-3 godine

c) 3-5 godina

d) 5-7 godina

e) 7-10 godina

f) preko 10 godina

3. Na kojem radnom mjestu radite?

a) sudac

b) sudski savjetnik/viši sudski savjetnik/viši sudski savjetnik-specijalist

4. Usavršavate li se u području ovrhe na nekretnini?

a) da, često

b) da, rijetko

c) ne

5. U kojem obliku se provode usavršavanja?

a) radionice/seminari/konferencije u Hrvatskoj

b) radionice/seminari/konferencije u inozemstvu

c) sudjelovanje u Programu razmjena Europske mreže za pravosudno osposobljavanje (EJTN)

d) daljnje obrazovanje (specijalistički/doktorski studij)

e) drugo:_____

6. Smatrate li postojeće zakonsko uređenje ovrhe na nekretnini radi ostvarenja novčane tražbine dobrim rješenjem?

a) da

b) ne

c) djelomično

7. Smatrate li da su posebni kriteriji za određivanje ovrhe na nekretnini u važećem Ovršnom zakonu dovoljno jasni?

a) da

b) ne

8. Smatrate li posljednje izmjene Ovršnog zakona iz 2020. godine boljim rješenjem od prethodnog normativnog uređenja?

a) da

b) ne

9. Smatrate li da su vrijednosni kriteriji ispod koje je apsolutno isključena mogućnost određivanja ovrhe (glavnica u iznosu od 5.300,00 EUR) i razlog za odgodu ovrhe propisan toč. 11. u odredbi čl. 65. (ako ovršna javnobilježnička isprava potječe iz ugovora koji je zaključio potrošač) uneseni posljednjim izmjenama Ovršnog zakona iz 2020. godine, u dovoljnoj mjeri ojačali pravnu zaštitu ovršenika?

a) da

b) ne

c) ne znam

10. Koliko u prosjeku mjesečno dobijete u rad predmeta ovrhe na nekretnini?

a) 1-3 predmeta

b) 3-5 predmeta

c) 5-7 predmeta

d) 7-10 predmeta

e) preko 10 predmeta

11. Određujete li uvijek očevid radi procjene vrijednosti nekretnine ovršenika?

a) da

b) ne

12. Kada odredite očevid, radi li se u pretežitom broju slučajeva o predmetima u kojim je ovrha određena na jedinoj stambenoj nekretnini u kojoj ovršenik živi?

a) da

b) ne

13. Koliko se često, prema Vašoj procjeni, radi o nekretnini koja premašuje pravni standard „služi li nekretnina za stanovanje i zadovoljenje osnovnih životnih potreba ovršenika“ (npr. samac živi u nekretnini od 100 m2)?
a) gotovo uvijek
b) u većini slučajeva
c) rijetko
c) gotovo nikada

14. Predaju li ovršenici, čija nekretnina je prodana u ovrsi, dobrovoljno nekretninu u posjed kupcu?
a) da
b) ne

15. Jeste li često u dvojbi kojem od dvaju prava dati prednost; pravu na dom ovršenika ili pravu ovrhovoditelja na namirenje njegove tražbine?
a) da
b) ne

16. Smatrate li da će pri ocijeni kriterija narušene pravične ravnoteže između interesa ovršenika i interesa ovrhovoditelja korištenjem pomoćnih kriterija iz odredbe čl. 80.b. st. 3. OZ-a u sudskoj praksi biti otežano utvrđivanje sadržaja toga pravnog standarda?
a) da
b) ne

17. Smatrate li da će se primjena kriterija pravičnosti propisanog odredbom čl. 75. st. 6. OZ-a kod određivanja ovrhe na jedinoj nekretnini u kojoj ovršenik stanuje, ako ovršenikova obveza potječe iz izvanugovornog obveznog odnosa (primjerice obveza po osnovi naknade štete prouzročena nekim deliktom), u sudskoj praksi negativno odraziti na ovrhovoditeljevo pravo na naplatu tražbine?
a) malo je vjerojatno
b) sigurno

c) nemoguće
d) vrlo je vjerojatno
e) vjerojatno

18. Postoji li prema Vašim saznanjima, ujednačena sudska praksa kod instituta odgode ovrhe na prijedlog ovršenika fizičke osobe, u slučajevima kada je ovrha određena na jedinoj nekretnini u kojoj ovršenik stanuje?
a) da
b) ne

19. Koliko se često, prema Vašim saznanjima, odgađa ovrha na prijedlog ovršenika, u predmetima u kojim je ovrha određena na jedinoj nekretnini u kojoj stanuje ovršenik?
a) gotovo uvijek
b) učestalo se odgađa
c) rijetko se odgađa
d) gotovo nikada se ne odgađa

20. Smatrate li izmjenu Ovršnog zakona iz 2017. godine (kojom je brisan čl. 84a. koji je uređivao ovršenikov prijedlog za odgodu ovrhe na nekretnini u kojoj ovršenik stanuje i koja je nužna za zadovoljenje njegovih osnovnih stambenih potreba) dobrim ili lošim zakonodavnim rješenjem?
a) dobrim
b) lošim
c) niti dobrim niti lošim

21. S kojim se izazovima (dvojbama) susrećete u praksi u predmetima ovrhe na nekretnini?

22. Imate li prijedloge za poboljšanje zakonodavnog rješenje koji bi vam olakšali postupanje, i koje?

23. Smatrate li da postojeći normativni (ovršnopravni) okvir u dovoljnoj mjeri štiti ovršenika u ovrsi na nekretnini, ako ne – zašto ne?

24. Mislite li da bi u normativnom uređenju Ovršnog zakona trebao dosljednije razlikovati stadij određivanja od stadija provedbe ovrhe te sukladno tomu propisati do kada ovršenik najkasnije može podnijeti prijedlog za odgodu ovrhe (npr. do donošenja zaključka o prodaji nekretnine)?

a) da

b) ne

c) ne znam

25. Smatrate li propisivanje vrijednosnog kriterija kod određivanja ovrhe na nekretnini koji je normiran odredbom čl. 80 b st. 1. OZ-a (glavnica u iznosu od 5.300 EUR) učinkovitim modelom zaštite ovršenika kod određivanja ovrhe na nekretnini?

a) da

b) ne

c) ne znam

26. Smatrate li da je iznos ograničenja kod određivanja ovrhe za tražbine čija glavnica ne prelazi 5.300 EUR propisan odredbom čl. 80.b st.1. OZ-a postavljen?:

a) suviše visoko

b) suviše nisko

c) primjereno

27. Nedostaje li prema Vašem mišljenju, u postojećem ovršnom normativnom uređenju odredba prema kojoj sud može odgoditi ovrhu po službenoj dužnosti ako za to postoje opravdani razlozi (npr. u predmetima ovrhe na nekretnini u kojima je ovrhovoditelj banka, ovršenik fizička osoba - potrošač lošijeg imovnog stanja, kada se ovrha vodi radi naplate relativno manjeg iznosa potraživanja, a ovršenik kao potrošač vodi parnični postupak radi utvrđenja ništetnosti jedne ili više ugovornih odredbi, s time da ovršenik u ovršnom postupku nije predložio odgodu ovrhe)?

a) da

b) ne

c) ne znam

28. Da li prema Vašim saznanjima, u ovršnim postupcima na nekretnini, ovršenici učestalo podnose zahtjeve za ukidanje potvrde ovršnosti, prijedloge za odgode ovrhe, žalbe nakon

proteka roka, kako bi utjecali na dinamiku poduzimanja radnji u postupku te na taj način odugovlačili postupak?

a) da

b) ne

c) ne znam

29. Smatrate li da je normativni model s pravnim okvirom ojačane pravne zaštite ovršenika u ovrsi radi naplate novčane tražbine na nekretnini negativno utjecao na ovrhovoditeljevo pravo na namirenje tražbine, imajući u vidu da ovrhovoditelji nisu samo banke i novčarske institucije, već i fizičke osobe- građani ili trgovačka društva (npr. j.d.o.o.) kojima nemogućnost namirenja tražbine može utjecati na njihovu sposobnost za plaćanje?

a) da

b) ne

c) ne znam

30. Smatrate li da prema postojećem normativnom uređenju, ovrhovoditelj čija je tražbina utvrđena pravomoćnom i ovršnom presudom ili javnobilježničkom ispravom koja ne potječe iz ugovora koji je zaključio potrošač može svoju tražbinu naplatiti ovrhom na nekretnini ovršenika u razumnom roku od 3 godine?

a) da

b) ne

c) ne znam

31. Smatrate li da prema postojećem normativnom uređenju, ovrhovoditelj čija je tražbina utvrđena javnobilježničkom ispravom koja potječe iz ugovora koji je zaključio potrošač može svoju tražbinu naplatiti ovrhom na nekretnini ovršenika u razumnom roku od 3 godine?

a) da

b) ne

c) ne znam

32. Smatrate li da bi odredbu čl. 6. OZ-a o zaštiti dostojanstva ovršenika trebalo normativno preciznije odrediti?

a) da

b) ne

c) ne znam

33. Smatrate li da bi u Ovršni zakon trebalo unijeti odredbu kojom se propisuje dužnost sudu da u slučaju kada odredi ovrhu na jedinoj nekretnini ovršenika u kojoj ovršenik stanuje o tome obavijesti nadležni centar za socijalni rad?

a) da

b) ne

c) ne znam