

Ovrha na nekretnini u kontekstu zaštite prava na dom

Hunyadi, Aleksandra Ivona

Master's thesis / Diplomski rad

2024

Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj: **University of Zagreb, Faculty of Law / Sveučilište u Zagrebu, Pravni fakultet**

Permanent link / Trajna poveznica: <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:199:411492>

Rights / Prava: [In copyright](#)/[Zaštićeno autorskim pravom.](#)

Download date / Datum preuzimanja: **2025-03-14**



Repository / Repozitorij:

[Repository Faculty of Law University of Zagreb](#)



Sveučilište u Zagrebu
Pravni fakultet u Zagrebu
Katedra za građansko procesno pravo

Aleksandra Ivona Hunyadi

OVJERHA NA NEKRETNINI U KONTEKSTU ZAŠTITE PRAVA NA DOM

Diplomski rad

Mentor:
izv. prof. dr. sc. Slađana Aras Kramar

Zagreb, 2024.

Izjava o izvornosti

Ja, Aleksandra Ivona Hunyadi, pod punom moralnom, materijalnom i kaznenom odgovornošću, izjavljujem da sam isključiva autorica diplomskog rada te da u radu nisu na nedozvoljeni način (bez pravilnog citiranja) korišteni dijelovi tuđih radova te da se prilikom izrade rada nisam koristila drugim izvorima od onih navedenih u radu.

Aleksandra Ivona Hunyadi

Sažetak

U ovom radu analizira se postojanje odgovarajuće zaštite konvencijskog prava na dom u Ovršnom zakonu. U svrhu analize, daje se prikaz razvoja ovršnog prava u Republici Hrvatskoj od Ovršnog zakona iz 1996. do danas. U radu se pokušava ispitati je li zaštitom od ovrhe jedine nekretnine u vlasništvu ovršenika, koja mu je nužna za zadovoljenje osnovnih životnih potreba, hrvatski zakonodavac pružio adekvatnu zaštitu ovršenikova prava na dom. Pri analizi, referira se na ustavno i konvencijsko pravo na dom. U svrhu analize koriste se dogmatska, povijesna, logička, lingvistička i usporedna metoda.

Ključni pojmovi: pravo na dom, jedina nekretnina u vlasništvu ovršenika fizičke osobe, ovršni postupak na nekretnini

Summary

This thesis analyzes the existence of adequate protection of the conventional right to a home in the Enforcement Act. To support this analysis, an overview of the development of enforcement law in the Republic of Croatia is provided, spanning from the 1996 Enforcement Act to the currently applicable one. The aim of the thesis is to examine whether the Croatian legislator, by protecting the debtor's only real estate necessary for meeting basic living needs from foreclosure, has provided adequate protection for the debtor's right to a home. The analysis refers to the constitutional and conventional right to a home. For the purpose of the analysis, dogmatic, historical, logical, linguistic, and comparative methods are used.

Keywords: right to a home, sole real estate owned by an individual debtor, enforcement proceedings on real estate

Sadržaj

I. UVOD	1
II. POVIJESNA GENEZA	1
1. OVRŠNI ZAKON IZ 1996. I NJEGOVE NOVELE.....	1
2. OVRŠNI ZAKON IZ 2010.	3
3. OVRŠNI ZAKON IZ 2012. I NJEGOVE NOVELE.....	3
3.1. <i>Novela Ovršnog zakona iz 2014. godine</i>	3
3.2. <i>Novela Ovršnog zakona iz 2017. godine</i>	5
3.2.1. Predmet Vaskrsić protiv Slovenije.....	5
3.2.2. Promjene koje je donijela Novela OZ-a iz 2017. godine	8
3.3. <i>Novele Ovršnog zakona iz 2020. i 2022. te Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske iz 2023. godine</i>	9
III. OVRHA NA NEKRETNINI	11
1. OPĆENITO.....	11
2. NEKRETNINA KAO PREDMET OVRHE TE IZUZIMANJE OD OVRHE I OGRANIČENJA OVRHE	11
3. POKRETANJE OVRŠNOG POSTUPKA	13
4. ODLUČIVANJE O PRIJEDLOGU ZA OVRHU	13
5. ODREĐIVANJE OVRHE NA NEKRETNINI	14
6. OVRŠNE RADNJE.....	15
6.1. <i>Zabilježba ovrhe</i>	15
6.2. <i>Određivanje vrijednosti nekretnine</i>	16
6.3. <i>Prodaja nekretnine</i>	18
6.3.1. Načini i uvjeti prodaje	18
6.3.2. Sudionici u dražbi.....	19
6.3.3. Prodajna cijena nekretnine	20

6.3.4. Javna dražba	20
6.4. Namirenje vjerovnika	21
IV. METODE ZAŠTITE PRAVA NA DOM U OVRŠNOM POSTUPKU.....	22
1. OPĆENITO.....	22
2. PRAVO NA DOM	22
2.1. Pravo na dom prema EKLJP-u, Ustavu Republike Hrvatske i OZ-u.....	23
2.2. Usporedna praksa ESLJP-a i hrvatskih sudova po pitanju pojma „doma“ i povrede prava na dom.....	24
3. VRIJEDNOSNI KRITERIJ I TEST RAZMJERNOSTI	26
3.1. Vrijednosni kriterij prema Ovršnom zakonu.....	26
3.2. Test razmjernosti prema EKLJP-u, URH-u i OZ-u.....	27
3.3. Usporedna praksa ESLJP-a i hrvatskih sudova po pitanju testa razmjernosti....	28
3.1.1. Javnopravni odnosi.....	30
3.1.2. Privatnopravni odnosi	32
V. ZAKLJUČAK.....	37
LITERATURA	39
KNJIGE, ZNANSTVENI ČLANCI I PUBLIKACIJE	39
PRAVNI PROPISI	41
SUDSKE ODLUKE	42
MREŽNI IZVORI.....	47

I. UVOD

Od svog osamostaljenja do danas, Republika Hrvatska donijela je tri ovršna zakona (1996.¹, 2010.² i 2012.³ godine). Svi su oni bili novelirani, odnosno dodavane su im, mijenjane i ukidane neke odredbe.

Kako su se mijenjale odredbe zakona, pa i zakoni u cijelosti, mijenjao se i položaj ovršenika u ovršnom postupku. U ovom radu, koncentracija je na ovrsi na nekretnini radi naplate novčane tražbine, a cilj mu je ispitati poznaje li postojeće normativno uređenje ovrhe na nekretnini zaštitu ovršenikova prava na dom.

Pravo na dom konvencijsko je pravo, zaštićeno Europskom konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda⁴, koje u hrvatskom zakonodavstvu ne nalazimo u istovjetnoj jezičnoj formulaciji. Stoga se u radu, u smislu „prava na dom“, analizira zaštita jedine ovršenikove nekretnine, koja mu je nužna za zadovoljenje osnovnih životnih potreba, kako je ona definirana OZ-om.

Daljnji cilj ovoga rada ispitati je je li takva zaštita koju pruža OZ odgovarajuća uzimajući u obzir praksu Europskog suda za ljudska prava te ostvaruje li se normativni okvir OZ-a u praksi. Kroz prikaz razvoja ovršnog prava, odnosno ovrhe na nekretnini, proučava se i kako je došlo do trenutnog normativnog uređenja te se ispituje teza o tendenciji zakonodavca ka proširivanju zaštite ovršenika fizičke osobe u svjetlu zaštite njegove jedine nekretnine.

II. POVIJESNA GENEZA

1. Ovršni zakon iz 1996. i njegove novele

¹ 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 (dalje u tekstu: OZ/96).

² Ovršni zakon iz 2010., *Narodne novine*, br. 139/10, 125/11, 150/11, 154/11, 12/12, 70/12, 80/12, 112/12 (dalje: OZ/10).

³ Ovršni zakon, *Narodne novine*, br. 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22, 6/24 (dalje u tekstu: OZ).

⁴ 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).

Prvi Ovršni zakon Republike Hrvatske bio je donesen 1996. godine. Njime se pazilo na zaštitu ovršenikova dostojanstva i na što manju nepovoljnost ovrhe.⁵ Iako je OZ/96 ograničio ovrhu radi ostvarivanja novčane tražbine zabranivši njezinu provedbu „na stvarima i pravima fizičke osobe koja ne obavlja registriranu djelatnost koja su nužna za zadovoljenje osnovnih životnih potreba ovršenika i osoba koje je po zakonu dužan uzdržavati“⁶, nekretnine za stanovanje ili obavljanje poslovne djelatnosti nisu bile izuzete. Naprotiv, izričito je bilo naglašeno da se one ne smatraju nužnim stvarima, osim ako to zakon drukčije ne odredi.⁷

Osim toga, OZ/96 nije poznavao pravila o redosljedu pokušaja namirenja na drugim predmetima prije ovrhe na nekretnini.⁸ U izvornoj verziji čl. 78., ovršeniku je bilo dopušteno predložiti određivanje ovrhe na drugom predmetu.⁹

OZ/96 nije poznavao ni test razmjernosti vrijednosti tražbine i nekretnine koja se želi ovršiti, no u praksi su se sudovi pozivali na odredbu o zaštiti dostojanstva¹⁰ te nisu dopuštali prodaju nekretnine kada je postojao očiti nerazmjer.¹¹

U izvornom uređenju OZ-a/96 bilo je propisano da ovršenik i članovi njegova domaćinstva koji se iseljavaju imaju pravo na nužni smještaj samo ako je to određeno posebnim propisom (prij. čl. 122. st. 1. OZ-a/96), a on nikada nije bio donesen.¹² Taj je članak brisan Novelom OZ-a iz 2003.,¹³ kao i čl. 78. OZ-a/96 koji je nosio naziv „Promjena predmeta ovrhe“.¹⁴

⁵ Aras Kramar, Slađana, „Zaštita ovršenika u svjetlu novina u ovrsi na nekretnini“, *Pravni vjesnik*, god. 33, br. 3-4, 2017., str. 13. u vezi s čl. 6. OZ-a/96.

⁶ Čl. 70. st. 1. OZ-a/96.

⁷ Čl. 70. st. 5. OZ-a/96.

⁸ Aras Kramar, S., *op. cit.* u bilj. 5, str. 13.

⁹ Prij. čl. 78. st. 1. OZ-a/96. Zabilješka ovrhe na nekretnini ostajala bi na snazi do namirenja tražbine (prij. čl. 78. st. 11. OZ-a/96).

¹⁰ Čl. 6. OZ-a/96: „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.“

¹¹ Aras Kramar, S., *op. cit.* u bilj. 5, str. 14.

¹² Aras Kramar, S., *op. cit.* u bilj. 5, str. 14., u vezi s Dika, Mihajlo, „Ovrha na nekretnini“, u: Barbarić, K. (ur.), „Nekretnine u pravnom prometu – pravni i porezni aspekti“, Inženjerski biro, Zagreb, 1998., str. 166.

¹³ Zakon o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona iz 2003., *Narodne novine*, br. 173/03 (dalje: Novela OZ-a iz 2003.).

¹⁴ V. čl. 50. i 58. Novele OZ-a iz 2003.

2. Ovršni zakon iz 2010.

Uz OZ/10, bio je donesen i Zakon o javnim ovršiteljima.¹⁵ Zajedno su ta dva zakona trebala tvoriti osnovu novog ovršnopravnog sustava, s javnim ovršiteljima u glavnoj ulozi.^{16, 17}

Ovaj je Zakon bio kratkoga vijeka te najveći dio njegovih odredbi nikada nije stupio na snagu (pa tako ni odredbe koje su se odnosile na ovrhu na nekretnini), a javnoovršiteljska služba nikada nije započela s radom.¹⁸

3. Ovršni zakon iz 2012. i njegove novele

Ovršni zakon donesen 2012. godine u svom je izvornom obliku uređivao položaj i zaštitu ovršenika u ovršnom postupku na nekretnini na sadržajno jednak način kao i OZ/96.¹⁹ Razlika je postojala u pogledu prodajne cijene na drugom dražbenom ročištu te je najniža prodajna cijena bila povišena s jedne trećine utvrđene vrijednosti nekretnine na jednu polovinu.²⁰

Novina je bila uvođenje Očevidnika nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnim postupcima, a koji je vodila Hrvatska gospodarska komora.²¹

3.1. *Novela Ovršnog zakona iz 2014. godine*²²

Do značajnije izmjene dolazi Novelom OZ-a iz 2014. godine.²³ Njome je unesena odredba kojom je ovršeniku omogućeno predlaganje odgode ovrhe u roku od osam dana od dana dostave rješenja o ovrhi na nekretnini u kojoj je stanovao i koja mu je bila nužna za zadovoljenje

¹⁵ Zakon o javnim ovršiteljima iz 2010., *Narodne novine*, br. 139/10, 150/11, 70/12, 112/12.

¹⁶ Aras Kramar, S., *op. cit.* u bilj. 5, str. 16.

¹⁷ Čl. 2. st. 1. Zakona o javnim ovršiteljima: „Javnoovršiteljska služba provodi ovrhu na temelju ovršnih isprava u skladu s odredbama Ovršnog zakona ili drugog posebnog zakona, osim u slučajevima kada je provođenje tih ovrha u isključivoj nadležnosti suda ili drugog tijela, poduzima radnje u vezi s provedbom ovrhe na području Republike Hrvatske i obavlja druge poslove predviđene ovim ili drugim zakonom“.

¹⁸ Aras Kramar, S., *op. cit.* u bilj. 5, str. 16.

¹⁹ *Ibid.*, str. 17.

²⁰ Aras Kramar, Slađana, „Status nekretnina u postupku ovrhe – osvrt na neka pitanja“, *Pravo i porezi*, br. 4/21, str. 12.

²¹ V. glava 12, čl. 169. – 170. OZ-a (izvorno uređenje, prije Novele OZ-a iz 2014.).

²² Zakon o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona, *Narodne novine*, br. 93/14 (dalje: Novela OZ-a iz 2014.).

²³ Aras Kramar, S., *op. cit.* u bilj. 5, str. 17. – 18.

osnovnih stambenih potreba.²⁴ Sud je prijedlog morao prihvatiti ako je stekao uvjerenje o postojanju tog uvjeta i o mogućnosti namirenja ovrhovoditeljeve tražbine iz sredstava dobivenih raspolaganjem ovršenikovim imovinskim, odnosno materijalnom pravom, u roku od godinu dana (v. prij. čl. 84.a st. 4. i 6. OZ-a), osim ako bi ocijenio da će to dovesti do znatnijeg odlaganja ili otežanja postupka na znatniju štetu ovrhovoditelja (v. prij. čl. 84.a st. 5. OZ-a).²⁵

Novelom OZ-a iz 2014. unesene su i neke specifičnosti vezane za iseljenje ovršenika iz prodane nekretnine.²⁶ Prema noveliranom čl. 127. OZ-a, ovršenik je podnošenjem prijedloga mogao ostvariti pravo korištenja predmetne nekretnine kao najmoprimac godinu dana od dana donošenja zaključka o prodaji nekretnine.^{27, 28} Kupac nekretnine je mogao spriječiti prihvaćanje takvog prijedloga tako što bi on sam osigurao za ovršenika i osobe koje on uzdržava drugu prikladnu nekretninu.²⁹ Takvo rješenje smatram veoma nepovoljnim za kupca, koji je stavljen u poziciju da umjesto države štiti ovršenika.

Značajna novina bila je i nova uloga Financijske agencije³⁰ (dalje: FINA) u postupku provedbe prodaje nekretnine na (od tada) elektroničkoj javnoj dražbi.³¹ Nakon odabira ovakvog rješenja, uslijedilo je i donošenje Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku³² te Pravilnika o vrstama i visini naknada za obavljanje poslova

²⁴ V. čl. 37. Novele OZ-a iz 2014. u vezi s prij. čl. 84.a OZ-a.

²⁵ Kritički se na ovu odredbu, uoči donošenja nove izmjene OZ-a, osvrnuo sudac Vrhovnog suda 2017. godine, zaključivši da ovakvo rješenje ne ide u pravcu zaštite ovršenika. On navodi kako su ovršenici najčešće osobe bez posla i bez stalnih primanja, koji rijetko imaju imovinsko, tj. materijalno pravo čijim bi raspolaganjem mogli u cijelosti namiriti ovrhovoditeljevu tražbinu. Stoga je postavio pitanje svrsishodnosti takvog rješenja kao pomoći ovršeniku – v. Kontrec, Damir, „Ovrha na nekretnini (de lege lata, de lege ferenda)“, *Ius info*, stručni članci, od 20. siječnja 2017., dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/ovrha-na-nekretnini-de-lege-lata-de-lege-ferenda> (datum posljednjeg pristupa: 19. rujna 2024.), str. 3.

²⁶ Aras Kramar, S., *op.cit.* u bilj. 5, str. 18.

²⁷ V. čl. 53. Novele OZ-a iz 2014. u vezi s prij. čl. 127. st. 2. i 3. OZ-a.

²⁸ Ako je ovršenikov prijedlog bio prihvaćen, ovršenik bi bio dužan plaćati kupcu najamninu, čiju visinu je utvrđivao sud ako se ovršenik i kupac o njoj ne bi sporazumjeli – v. čl. 53. Novele OZ-a iz 2014. u vezi s prij. čl. 127. st. 4. OZ-a.

²⁹ V. čl. 53. Novele OZ-a iz 2014. u vezi s prij. čl. 127. st. 5. OZ-a.

³⁰ Čl. 2. st. 1. t. 14. OZ-a: „izraz 'Financijska agencija'...označava pravnu osobu koja provodi ovrhu prema odredbama ovoga Zakona...“.

³¹ V. čl. 43. Novele OZ-a iz 2014. u vezi s čl. 95.a OZ-a.

³² Pravilnik o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku, *Narodne novine*, br. 156/14, 1/19, 28/21, 9/23 (dalje: Pravilnik o javnoj dražbi).

provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku³³, kojima je propisan tijek postupka pri FINA-i.³⁴ Osim toga, prema noveli Pravilnika o sadržaju i načinu vođenja Očevidnika nekretnina i pokretnina³⁵, ovlast vođenja Očevidnika prenesena je s Hrvatske gospodarske komore na FINA-u.³⁶

Uvođenjem elektroničke javne dražbe koju provodi FINA željelo se intervenirati u dotadašnje iskustvo neuspješnog prodavanja zaplijenjenih nekretnina na prvoj javnoj dražbi te na udruživanje grupa kupaca koji su uspijevali kontrolirati cijenu nekretnina na uštrb dužnika.³⁷

Nadalje, Novela OZ-a iz 2014. propisala je sudjelovanje ovlaštenog sudskog vještaka ili procjenitelja u procesu utvrđivanja vrijednosti nekretnine, minimalna prodajna cijena na prvom dražbenom ročištu propisana je u iznosu od četiri petine, a za drugo dražbeno ročište u iznosu od tri petine utvrđene vrijednosti (v. čl. 102. OZ-a).³⁸

3.2. Novela Ovršnog zakona iz 2017. godine³⁹

3.2.1. Predmet *Vaskrsić protiv Slovenije*⁴⁰

Na značajnu intervenciju u postupak ovrhe na nekretnini, utjecala je presuda Europskog suda za ljudska prava (dalje: ESLJP) u predmetu *Vaskrsić protiv Slovenije*.⁴¹ Podnositelj zahtjeva, tvrdio je da su slovenski sudovi prekršili čl. 1. iz Protokola br. 1 uz EKLJP, kojim je uređena zaštita vlasništva.⁴² U razdoblju od 2009. do 2011., tri su ovrhovoditelja pokušala namiriti svoje tražbine u ovršnim postupcima: komunalno društvo (dalje: ovrhovoditelj A),

³³ Pravilnik o vrstama i visini naknada za obavljanje poslova provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku, *Narodne novine*, br. 156/14.

³⁴ Ljubić, Boris, „Ovrha na nekretnini (komparativna analiza hrvatskog i slovenskog prava), završni rad, Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Zagreb, 2020., str. 5.

³⁵ Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o sadržaju i vođenju Očevidnika nekretnina i pokretnina, *Narodne novine*, br. 156/14.

³⁶ Ljubić, B., *op. cit.* u bilj. 34, str. 5.

³⁷ *Ibid.*, str. 6.

³⁸ Aras Kramar, S., *op. cit.* u bilj. 20, str. 12.

³⁹ Zakon o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona, *Narodne novine*, br. 73/17 (dalje: Novela OZ-a iz 2017.).

⁴⁰ Predmet *Vaskrsić protiv Slovenije*, 31371/12, presuda od 25. travnja 2017., dostupno na: <https://hudoc.echr.coe.int/?i=001-173102> (datum posljednjeg pristupa: 11. rujna 2024.).

⁴¹ Aras Kramar, S., *op. cit.* u bilj. 5, str. 25.

⁴² Predmet *Vaskrsić protiv Slovenije*, *op. cit.* u bilj. 40, §57.

trgovačko društvo (dalje: ovrhovoditelj B) i fizička osoba (dalje: ovrhovoditelj C).⁴³ Ovrhovoditelj A je svoju tražbinu (u početku 124 eura + kamate) bezuspješno pokušao naplatiti u ovršnom postupku na pokretninama.⁴⁴ Ovrhovoditelj B je za svoju tražbinu (1576 eura + kamate) predložio više sredstava ovrhe, među kojima je bila i ovrha na nekretnini, a kuća je procijenjena na 140.000 eura.⁴⁵ Nakon procjene sudskog ovršitelja o nepostojanju pokretnina koje se može ovršiti, ovrhovoditelj A je zatražio određivanje ovrhe na kući ovršenika, što je sud prihvatio.⁴⁶ Slovenski sud je zatim spojio postupke ovrhovoditelja, no ubrzo se ovrhovoditelj B uspio naplatiti putem ovrhe na novčanoj tražbini ovršenika te je njegov postupak obustavljen.⁴⁷

Postupak se nastavlja u odnosu na ovrhovoditelja A, kuća se ne uspijeva prodati na prvoj dražbi, ali se prodaje na drugoj, po cijeni od 50% procijenjene vrijednosti⁴⁸ Međutim, tri dana nakon što je kuća već bila prodana, sud ovrhovoditelju A odobrava ranije zatraženo produljenje roka za provođenje ovrhe na novčanim sredstvima ovršenika, a ovrhovoditelj C pokreće postupak ovrhe za svoju tražbinu (5112 eura + kamate) te traži od suda njezino namirenje iz iznosa dobivenog prodajom kuće.⁴⁹ Po primitku odluke o dosuđivanju nekretnine kupcu, ovršenik ulaže žalbu, ističući da je tražbina već namirena ovrhom na njegovoj plaći te da bi ovrha na nekretnini dovela do toga da on i njegova obitelj ostanu bez doma.⁵⁰

Primivši uplatu tražbine, ovrhovoditelj A povlači ovršni prijedlog, a sud obustavlja njegov ovršni postupak.⁵¹ Međutim, tjedan dana nakon obustave, sud prihvaća prijedlog ovrhovoditelja C za pridruživanje postupku ovrhe na kući.⁵² Ovršenik tome prigovara te traži od suda promjenu

⁴³ *Ibid.*, §8., §10., §13., §28. i §38.

⁴⁴ *Ibid.*, §10. - §12.

⁴⁵ *Ibid.*, §13. i §14.

⁴⁶ *Ibid.*, §16. i §17.

⁴⁷ *Ibid.*, §17. i §19.

⁴⁸ *Ibid.*, §20., §22., §23. i §25.

⁴⁹ *Ibid.*, §24., §27. i §28.

⁵⁰ *Ibid.*, §29.

⁵¹ *Ibid.*, §30. i §31.

⁵² *Ibid.*, §32.

predmeta ovrhe, no sud ne prihvaća ni prigovor ni zahtjev, a odbija i ranije podnesenu žalbu protiv odluke o dosudi nekretnine kupcu.⁵³

ESLJP je prihvatio zahtjev, utvrdio povredu čl. 1 Protokola br. 1 te je naložio Sloveniji podnosiocu zahtjeva ukupno isplatiti 85.000 eura te sve troškove koji bi mogli biti naplaćeni.⁵⁴ Iako je Sud našao da je miješanje u podnosiocu pravo na uživanje vlasništva⁵⁵ bilo zakonito te da je imalo legitiman cilj - zaštitu vjerovnika, naglasio je potrebu utvrđivanja pravične ravnoteže između općeg interesa zajednice i zahtjeva za zaštitom individualnih ljudskih prava.⁵⁶ Naveo je da se u svakom predmetu u kojem se ispituje povreda čl. 1. Protokola br. 1, mora ocijeniti je li zbog mjera državne intervencije, osoba u pitanju morala snositi nerazmjerni i pretjeran teret.⁵⁷ Pritom, Sud prepoznaje da država uživa široku slobodu procjenjivanja odgovarajućeg predmeta ovrhe te procjenjivanja opravdanosti posljedica koje bi, u općem interesu s obzirom na cilj koji se želi postići, ovrha imala.^{58, 59} Naveo je potrebu postojanja odnosa razmjernosti između mjere koja se primjenjuje i cilja koji se želi postići.⁶⁰ U konkretnom predmetu, Sud je smatrao da su slovenski sudovi trebali razmotriti druge predmete ovrhe koji bi bili manje tegobni za podnosioca zahtjeva, i to unatoč tomu što slovenski Ovršni zakon nije predvidio minimalni vrijednosni prag za naplatu duga putem sudske prodaje

⁵³ *Ibid.*, §33. i §34. u vezi s §29. Po plaćanju cijelog iznosa kupovnine, slovenski je sud odredio prodaju nekretnine kupcu te je naredio ovršenikovo iseljenje u roku od 30 dana, što je ovršenik bezuspješno pokušao osporiti (§35. - §37.). Sredinom 2011., održano je ročište za diobu, a nakon namirenja tražbine ovrhovoditelja C, poreza na nekretnine i tražbine koja je bila osigurana hipotekom na toj nekretnini, ovršeniku je na račun prenesen iznos od 3.699 eura (§38.).

⁵⁴ Odluka ESLJP-a u *ibid.*

⁵⁵ Sud je utvrdio (kao i prema dotadašnjoj praksi u predmetima *Zehentner protiv Austrije* i *Rousk protiv Švedske*) da je prisilnom prodajom nekretnine došlo do miješanja u podnosiocu pravo na mirno uživanje vlasništva.

V. §71. predmeta *Zehentner protiv Austrije*, 20082/02, presuda od 16. srpnja 2009., dostupno na: <https://hudoc.echr.coe.int/?i=001-93594> (datum posljednjeg pristupa: 12. rujna 2024.).

V. §109. predmeta *Rousk protiv Švedske*, 27183/04, presuda od 25. srpnja 2013., dostupno na: <https://hudoc.echr.coe.int/?i=001-123422> (datum posljednjeg pristupa: 12. rujna 2024.).

⁵⁶ Predmet *Vaskrsić protiv Slovenije*, *op. cit.* u bilj. 40, §73. - §77.

⁵⁷ *Ibid.*, §77.

⁵⁸ *Ibid.*

⁵⁹ Tako i u §100. predmeta *Vrzić protiv Hrvatske*, 43777/13, presuda od 12. listopada 2016., dostupno na: <https://hudoc.echr.coe.int/?i=001-164681> (datum posljednjeg pristupa: 12. rujna 2024.).

⁶⁰ Predmet *Vaskrsić protiv Slovenije*, *op. cit.* u bilj. 40., §77.

nekretnine ni redosljed predmeta ovrhe kojima bi se ovrhovoditelj trebao koristiti.^{61, 62} Sud je našao da ravnoteža između mjere – prodaja nekretnine (ovršnikova doma) – i cilja – namirenje tražbine male vrijednosti – nije postignuta.⁶³

3.2.2. Promjene koje je donijela Novela OZ-a iz 2017. godine

Novelom OZ-a iz 2017., i prije no što su zaživjeli u praksi, brisani su oni stavci čl. 127. koji su uređivali ovršenikovo pravo na korištenje nekretnine kao najmoprimac.⁶⁴ Napušten je i prij. čl. 84.a, o odgodi ovrhe na prijedlog ovršenika, čije su odredbe mogle dovesti do značajnog poskupljenja postupka i time ovršenika dovesti u još nepovoljniji položaj.^{65, 66}

Ovom Novelom, značajno se interveniralo u odredbe o zaštiti ovršenika fizičke osobe koja ne obavlja registriranu djelatnost. Izmijenjena je odredba o nekretnini za stanovanje te nova odredba sadrži pretpostavke pod kojima će se takva nekretnina ipak smatrati nužnom za zadovoljenje osnovnih životnih potreba ovršenika i osoba koje je on dužan uzdržavati.⁶⁷

Značajna novina bilo je i uvođenje posebnih uvjeta za određivanje ovrhe na nekretnini – vrijednosnog kriterija i testa razmjernosti, tj. „pravične ravnoteže“.⁶⁸ Od tada je sud, u pravilu,

⁶¹ *Ibid.*, §81. - §85.

⁶² Sud, međutim, nije izostavio naglasiti i da pridaje veliku važnost osiguravanju učinkovitih ovršnih postupaka za vjerovnike (pozvavši se, *mutatis mutandis*, na predmet *Mindek protiv Hrvatske*, 6169/13, presuda od 30. studenog 2016., dostupno na: <https://hudoc.echr.coe.int/?i=001-166065>, datum posljednjeg pristupa: 12. rujna 2024.), no smatrao je da u konkretnom predmetu nije dokazano da bi sudska prodaja podnositeljeve nekretnine bila nužna mjera za osiguranje takve ovrhe. *Ibid.*, §86.

⁶³ *Ibid.*, §87.

⁶⁴ Čl. 18. Novele OZ-a iz 2017.

⁶⁵ Aras Kramar, S., *op. cit.* u bilj. 5, str. 19., 25.

⁶⁶ Čl. 16. Novele OZ-a iz 2017.

⁶⁷ Usp. prij. čl. 75. st. 5. OZ-a: „Nekretnine za stanovanje ili obavljanje poslovne djelatnosti ne smatraju se stvarima koje su nužne za zadovoljavanje osnovnih životnih potreba ovršenika i osoba koje je po zakonu dužan uzdržavati ili za obavljanje samostalne djelatnosti koja je njegov glavni izvor sredstava za život, osim ako zakonom nije drukčije određeno“; novi čl. 75. st. 5. OZ-a: „Smatra se da je jedina nekretnina u kojoj stanuje ovršenik koji ne obavlja registriranu djelatnost nužna za zadovoljenje osnovnih životnih potreba ovršenika i osoba koje je po zakonu dužan uzdržavati, osim ako je ovršenik u trenutku sklapanja pravnog posla kojim preuzima obvezu izjavio da je suglasan da se radi namirenja ovrhovoditeljeve tražbine ovrha može provesti na njegovoj jedinoj nekretnini. Suglasnost da se radi namirenja ovrhovoditeljeve tražbine ovrha može provesti na jedinoj nekretnini ovršenika daje se u pisanom obliku i ima učinak ako je potpis ovršenika ovjerio javni bilježnik ili koja druga osoba ili tijelo s javnim ovlastima. Suglasnost iz ovog stavka vrijedi ako dođe do promjene vjerovnika ili ako ovršenik stekne novu nekretninu“.

⁶⁸ Aras Kramar, S., *op. cit.* u bilj. 5, str. 26. – 27.

bio dužan odbiti prijedlog za ovrhu ako glavnica tražbine radi čijeg se namirenja ovrha tražila nije prelazila iznos od 20.000 kuna (vrijednosni kriterij), a mogao je odbiti i prijedlog ovrhe kada bi glavnica prelazila taj iznos ako bi ocijenio da bi prodaja nekretnine narušila pravičnu ravnotežu između interesa ovršenika i interesa ovrhovoditelja (test razmjernosti).⁶⁹

Unesene su i odredbe o stambenom zbrinjavanju ovršenika.⁷⁰ Prema njima, ovršenik koji je kupcu dobrovoljno predao ovršenu nekretninu u kojoj je stanovao, a u svom vlasništvu nema drugu nekretninu za zadovoljenje osnovnih stambenih potreba, ima pravo na novčanu naknadu za troškove stambenog zbrinjavanja iz sredstava državnog proračuna (čl. 131.a st. 1. OZ-a).⁷¹

Ako takva naknada ne bi bila dostatna, ovršenik ima mogućnost ostvarivanja prava na socijalnu uslugu privremenog smještaja u kriznim situacijama.⁷²

3.3. Novele Ovršnog zakona iz 2020.⁷³ i 2022.⁷⁴ te Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske iz 2023.⁷⁵ godine

Novelom OZ-a iz 2020., vrijednosni kriterij povišen je s 20.000 na 40.000 kuna.⁷⁶

Zbog posebnih okolnosti uzrokovanih epidemijom bolesti COVID-19, Novela OZ-a iz 2020. donesena je po hitnom postupku, uz obrazloženje da se radi o osobito opravdanom razlogu te da je, radi zaštite dostojanstva ovršenika, nužna zakonska intervencija.⁷⁷ Pri tome se nastojalo zadržati načelo razmjernosti između sukobljenih interesa vjerovnika i dužnika.⁷⁸

⁶⁹ *Ibid.*, str. 27., u vezi s prij. čl. 80.b st. 1. i 2. OZ-a.

⁷⁰ V. čl. 131.a – 131.c OZ-a.

⁷¹ Jednom priznata, naknada se isplaćuje mjesečno, od dana predaje nekretnine kupcu, a najduže do 18 mjeseci, i to u visini ugovorene najamnine, a najviše do visine od 500 % osnovice na temelju koje se izračunava iznos drugih prava prema propisima o socijalnoj skrbi. V. čl. 131.a st. 6. i 7. OZ-a.

⁷² Čl. 131.c OZ-a.

⁷³ Zakon o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona, *Narodne novine*, br. 131/20 (dalje: Novela OZ-a iz 2020.).

⁷⁴ Zakon o izmjenama Ovršnog zakona, *Narodne novine*, br. 114/22 (dalje: Novela OZ-a iz 2022.).

⁷⁵ Odluka i Rješenje Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-I-331/2021 i dr. od 19. prosinca 2023., *Narodne novine*, br. 6/2024 (dalje: Odluka USRH-a iz 2023.).

⁷⁶ Čl. 8. Novele OZ-a iz 2020. u vezi s prij. čl. 80.b st. 1. i 2. OZ-a.

⁷⁷ Aras Kramar, Slađana, „Ovrha na temelju vjerodostojne isprave prema noveli Ovršnog zakona iz 2020. godine“, *Pravo i porezi*, br. 12/20, str. 16.

⁷⁸ *Ibid.*

Novost je bila neprovođenje ovrhe radi ispražnjenja i predaje nekretnine u razdoblju od 1. studenoga do 1. travnja, prema fizičkoj osobi koja ne obavlja određenu upisanu djelatnost, kao ni onoj koja ju obavlja, ali se ovrha ne provodi u vezi s tom djelatnošću.⁷⁹ Također, dodana je odredba koja je propisivala obustavu ovrhe *ex officio* ako ovrhovoditelj u roku od godinu dana nije poduzeo niti jednu radnju u postupku.⁸⁰

Novela OZ-a iz 2022., stupila je na snagu s danom uvođenja eura kao službene valute⁸¹, a njome su iznosi preračunati iz kuna u eure. Vrijednosni kriterij od tada iznosi 5.300 eura.⁸²

Ustavni sud RH (dalje: USRH) u postupku ocjene suglasnosti čl. 5. i čl. 7. Novele OZ-a iz 2020. s Ustavom, donio je odluku U-I-331/2021 i druge, koja je objavljena u Narodnim novinama 15. siječnja 2024.⁸³ S obzirom na prigovore na odredbu prij. čl. 46. st. 3. OZ-a (tj. čl. 5. Novele OZ-a iz 2020.), koji je propisivao neprovođenje ovrhe radi ispražnjenja i predaje nekretnine kupcu u određenom periodu, USRH je procijenio da se radi o prekomjernom teretu nametnutom vjerovnicima te da zakonodavac nije uspostavio pravičnu ravnotežu između vjerovnika i ovršenika.⁸⁴ Po pitanju odredbe iz prij. čl. 72. st. 3. OZ-a (tj. čl. 7. Novele OZ-a iz 2020.) o obustavi ovrhe *ex officio* zbog neaktivnosti ovrhovoditelja u roku od godine dana, ocijenio je da ona ne zadovoljava zahtjeve pravne sigurnosti objektivnog pravnog poretka te da je protivna zahtjevima koji proizlaze iz vladavine prava iz čl. 3. URH-a.⁸⁵ Sud je smatrao da je opseg odredbe nejasan te da je, s obzirom na druge odredbe OZ-a koje potiču ovrhovoditelja na aktivnost, suvišna.⁸⁶

⁷⁹ Čl. 5. Novele OZ-a iz 2020. u vezi s prij. čl. 46. st. 3. OZ-a.

⁸⁰ Čl. 7. Novele OZ-a iz 2020. u vezi s prij. čl. 72. st. 3. OZ-a.

⁸¹ Čl. 11. Novele OZ-a iz 2022.

⁸² Čl. 3. Novele OZ-a iz 2022. u vezi s čl. 80.b st. 1. i 2. OZ-a.

⁸³ Odluka USRH-a iz 2023., *op.cit.* u bilj. 75.

⁸⁴ *Ibid.*, §26.

⁸⁵ *Ibid.*, §47.

⁸⁶ *Ibid.*

III. OVRHA NA NEKRETNINI

1. Općenito

Ovrhe se provode radi naplate novčanih i ostvarenja nenovčanih tražbina. Ovrha na nekretnini radi ostvarenja novčane tražbine određuje se i provodi u opsegu potrebnom za namirenje odnosne tražbine (čl. 74. OZ-a) prodajom nekretnine dužnika (ovršenika) i naplatom tražbine iz dobivene cijene (čl. 80. OZ-a). Kada govorimo o ovrsi na nekretnini radi ostvarenja nenovčane tražbine, riječ je o ovrsi radi ispražnjenja i predaje nekretnine (čl. 256. st. 1. OZ-a).

2. Nekretnina kao predmet ovrhe te izuzimanje od ovrhe i ograničenja ovrhe

U pravilu, predmetom ovrhe može biti samo ona nekretnina⁸⁷ koja je „kao cjelina određena pravilima koja uređuju vlasništvo i druga stvarna prava⁸⁸ i zemljišne knjige⁸⁹“ (čl. 81. st. 1. OZ-a), a pravila o ovrsi na nekretnini primjenjuju se, kao na samostalni predmet ovrhe, i na suvlasnički dio nekretnine, zgradu izgrađenu na nekretnini na kojoj je osnovano pravo

⁸⁷ Gavella, N.; Josipović, T.; Gliha, I.; Belaj, V.; Stipković, Z., „Stvarno pravo“, svezak prvi, Narodne novine d.d., Zagreb, 2007., str. 79.: „Nekretnina je stvar koju se ne može premještati s jednog mjesta na drugo bez povrede njezine biti (supstance).“

⁸⁸ Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, *Narodne novine*, br. 91/96, 68/98, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 148/08, 38/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17 (dalje u tekstu: ZV), čl. 2. st. 3.: „Nekretnine su čestice zemljine površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, ako zakonom nije drukčije određeno.“ Također, čl. 9. st. 1. ZV-a: „Pojedinačnu nekretninu čini zemljina čestica, uključujući i sve što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini 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.“

⁸⁹ Zakon o zemljišnim knjigama, *Narodne novine*, br. 63/19, 128/22, 155/23 (dalje: ZZK), čl. 4.: „(1) Zemljište je u smislu ovog Zakona dio zemljine površine koji je u katastru označen posebnim brojem i imenom katastarske općine u kojoj leži (katastarska čestica).

(2) Sve što je sa zemljištem trajno povezano na površini ili ispod nje, u pravnom smislu, sastavni je dio zemljišta i dijeli njegovu pravnu sudbinu te se sve odredbe ovoga Zakona utvrđene glede zemljišta odnose i na to, ako ovim Zakonom nije drukčije određeno.“

građenja te na pravo plodouživanja (čl. 81. st. 2. – 4. OZ-a). Iako OZ ne sadrži posebne odredbe o ovrsi na stanu⁹⁰, u praksi su oni najčešći predmet ovrhe.⁹¹

Predmet ovrhe su stvari i prava na kojima se po zakonu može provesti ovrha radi ostvarenja tražbine (čl. 4. st. 2. OZ-a), a mogu li one biti predmetom ovrhe ocjenjuje se s obzirom na okolnosti koje su postojale u vrijeme podnošenja ovršnog prijedloga (čl. 4. st. 7. OZ-a). Iz ovrhe su apsolutno izuzete nekretnine koje su izvan prometa te one nekretnine čije je izuzeće određeno posebnim zakonom.⁹² Relativno izuzete nekretnine su javna dobra u javnoj uporabi, jer za njih nije izrijeком predviđena primjena pravila o općem dobru.⁹³

Još od svojeg izvornog oblika iz 2012. godine, OZ isključuje ovrhu na stvarima i pravima nužnim za zadovoljenje osnovnih životnih potreba ovršenika, koji je fizičke osoba koja ne obavlja registriranu djelatnost, i osoba koje je dužan uzdržavati (čl. 75. st. 1. OZ-a). Novelom OZ-a iz 2017. uvedena je predmnijeva prema kojoj se jedina nekretnina u kojoj stanuje taj ovršenik, smatra nužnom za zadovoljenje osnovnih životnih potreba ako se ovršenik u trenutku sklapanja pravnog posla nije usuglasio s tim da se ovrhovoditeljeva tražbina može namiriti putem ovrhe na nekretnini (čl. 75. st. 5. OZ-a). Međutim, čl. 77. OZ-a isključuje primjenu odredbi o izuzimanju od ovrhe i ograničenju ovrhe u slučaju da je ovrhovoditelj na temelju zajedničkog pravnog posla s ovršenikom stekao založno ili slično pravo radi osiguranja tražbine.

Što se tiče fizičke osobe koja obavlja registriranu djelatnost, OZ u čl. 75. st. 2. propisuje da se ovrha radi ostvarenja novčane tražbine može provesti na cjelokupnoj njezinoj imovini,

⁹⁰ ZV „stan“ spominje u odredbi čl. 67. st. 1.: „Vlasništvo posebnog dijela može biti uspostavljeno glede dijela suvlasničke nekretnine koji čini samostalnu uporabnu cjelinu, prikladnu za samostalno izvršavanje suvlasnikovih ovlasti, kao što je stan ili druga samostalna prostorija“, no ne daje samu definiciju stana. Nju nalazimo u Zakonu o najmu stanova (Zakon o najmu stanova, *Narodne novine*, br. 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20) u čl. 2. st. 1.: „Stanom se smatra skup prostorija namijenjenih za stanovanje s prijeko potrebnim sporednim prostorijama koje čine jednu zatvorenu građevinsku cjelinu i imaju poseban ulaz.“

⁹¹ Ljubić, B., *op. cit.* u bilj. 34, str. 18.

⁹² Ljubić, B., *op. cit.* u bilj. 34, str. 23., u vezi s čl. 4. st. 4. OZ-a te s čl. 3. st. 2. ZV-a (opća dobra) i čl. 35. st. 4. ZV-a (javna dobra u općoj uporabi).

⁹³ *Ibid.*, str. 26., u vezi s čl. 35. st. 5. ZV-a.

osim na onim stvarima i pravima na kojima se ne bi mogla provesti kada ta osoba ne bi obavljala registriranu djelatnost⁹⁴, kao ni na stvarima i pravima koja su joj nužna za obavljanje te registrirane djelatnosti ako joj je ona glavni izvor sredstava za život.

Prema čl. 91. st. 1. OZ-a, izuzeti su iz ovrhe poljoprivredno zemljište i gospodarske zgrade poljodjelca u onom opsegu koji mu je potreban da uzdržava sebe i članove svoje uže obitelji te druge osobe koje je po zakonu dužan uzdržavati.

3. Pokretanje ovršnog postupka

Ovršni postupak pokreće ovrhovoditelj podnošenjem prijedloga (čl. 3. st. 1. OZ-a).⁹⁵ Prijedlog se podnosi stvarno nadležnom sudu, u pravilu općinskom (čl. 37. st. 1. OZ-a), a isključivu (čl. 38. OZ-a) mjesnu nadležnost u ovrsi na nekretnini ima *forum rei sitae*, odnosno sud na čijem se području odnosna nekretnina nalazi (čl. 79. OZ-a).

Ovršni postupak se sastoji od dvaju stadija: stadija odlučivanja o prijedlogu za ovrhu i stadija provedbe ovrhe, pri čemu do drugog stadija dolazi samo ako sud donese rješenje o ovrsi, tj. ako prihvati ovršni prijedlog.⁹⁶

4. Odlučivanje o prijedlogu za ovrhu

⁹⁴ U radu „Status nekretnina u postupku ovrhe – osvrt na neka pitanja“, autorica napominje: „dakle, kao i kod ovršenika fizičke osobe koji ne obavlja takvu djelatnost“. Tako Aras Kramar, S., *op. cit.* u bilj. 20, str. 14.

⁹⁵ Uz to, ovrhovoditelj je dužan podnijeti i izvadak iz zemljišne knjige, kojim dokazuje ovršenikovo vlasništvo nad nekretninom (čl. 82. st. 1. OZ-a). OZ propisuje postupanje u slučajevima kada ovlaštenik nije upisan kao vlasnik i kada nekretnina nije na odgovarajući način upisana u zemljišne knjige (v. čl. 82. st. 2. - 4. te čl. 132. OZ-a).

⁹⁶ Dika, Mihajlo, „Građansko ovršno pravo. I. Knjiga: Opće građansko ovršno pravo“, Narodne novine d.d., Zagreb, 2007., str. 301. – 302.

Prijedlog za ovrhu mora biti razumljiv i imati neki osnovni sadržaj⁹⁷ te biti podnesen na propisanom obrascu.⁹⁸ Primivši prijedlog za ovrhu na temelju ovršne isprave, sud će provesti prethodno ispitivanje.⁹⁹ Utvrdi li sud da je prijedlog nedopušten, odbacit će ga, a utvrdi li da je neosnovan, odbit će ga.¹⁰⁰

Kada sud prihvaća ovršni prijedlog, on to čini izdavanjem rješenja o ovrsi, najčešće otiskivanjem štambilja.¹⁰¹ Takvo rješenje sud dostavlja ovrhovoditelju i ovršeniku te FINA-i, kao i drugim osobama i tijelima kad je to potrebno radi same provedbe ovrhe.¹⁰²

5. Određivanje ovrhe na nekretnini

Ovrha se određuje na temelju ovršne ili vjerodostojne isprave.¹⁰³ Za ispravu vrijedi načelo strogog legaliteta, kao i pravilo *nulla executio sine titulo*, što znači da osnovom za traženje i određivanje ovrhe mogu biti samo isprave koje su izrijekom zakonom utvrđene kao takve.¹⁰⁴

Sud ovrhu određuje u roku od 15 dana od dana podnošenja osnovanog prijedloga za ovrhu, a daljnje ovršne radnje u postupku poduzimaju sud i FINA u roku od 30 dana od dana određivanja ovrhe (čl. 80.a OZ-a).¹⁰⁵

⁹⁷ Svaki prijedlog mora sadržavati: 1. oznaku suda, 2. ime i prezime ili naziv stranaka, njihovu adresu i OIB, 3. ako stranke imaju zakonske zastupnike i punomoćnike, njihovo ime i prezime, adresu i OIB, 4. naznaku ovršne ili vjerodostojne isprave i samu ispravu, 5. ovršni zahtjev te 6. potpis podnositelja (čl. 39. st. 1. OZ-a). Iznimke od tog pravila vidi u čl. 39. st. 4. OZ-a. OZ propisuje i obvezni sadržaj ovršnog zahtjeva: 1. naznaka ovršne isprave (ako se ovrha traži na temelju ovršne isprave), 2. tražbina koju se želi ostvariti, 3. sredstvo kojim se ovrhu treba provesti, 4. prema potrebi predmet u odnosu na koji se ovrhu treba provesti i 5. druge propisane podatke za provedbu ovrhe (čl. 39. st. 3. OZ-a).

⁹⁸ V. čl. 39.a st.1. OZ-a.

⁹⁹ Dika, M., *op.cit.* u bilj. 96, str. 302. Vidi i čl. 277. st. 2. te čl. 280. – 283. Zakona o parničnom postupku (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: ZPP).

¹⁰⁰ *Ibid.*

¹⁰¹ Žutelija Krešić, Iva, „Ovrha na nekretnini s posebnim osvrtom na institut elektroničke javne dražbe“, *Ius info*, stručni članci, od 25. siječnja 2019., dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/CLN20V01D2019B1660> (datum posljednjeg pristupa: 29. studenoga 2024.), str. 4.

¹⁰² V. čl. 42. st. 1. i 3. OZ-a.

¹⁰³ Čl. 22. OZ-a.

¹⁰⁴ Dika, M., *op. cit.* u bilj. 96, str. 212.

¹⁰⁵ Unatoč tome što OZ propisuje rok od 30 dana, u praksi provođenje svih daljnjih ovršnih radnji u provedbi ovrhe na nekretnini u tom roku nije izvedivo. Ovršni sud nema utjecaja na provedbu zabilježbe ovrhe u zemljišnoj knjizi jer ona ovisi o radu zemljišnoknjižnog suda, a i samo utvrđivanje vrijednosti nekretnine, kao i prodaja nekretnine dugo traju te ih nije moguće u tako kratko propisanom roku (pogotovo ne kvalitetno) izvesti. Tako Žutelija Krešić, I., *op. cit.* u bilj. 101, str. 2.

Člankom 80.b OZ-a propisani su posebni uvjeti koji se moraju ispuniti da bi se ovrha mogla odrediti. Prema vrijednosnom kriteriju iz stavka 1. toga članka, kada nije riječ o prisilnom ostvarenju tražbine radi zakonskog uzdržavanja ili tražbine radi naknade štete uzrokovane kaznenim djelom, sud je dužan odbiti prijedlog za ovrhu ako glavnica tražbine ne prelazi iznos od 5.300,00 eura (čl. 80.b st. 1. OZ-a). Pri tome nije odlučno radi li se o jedinoj nekretnini u ovršenikovu vlasništvu.¹⁰⁶

Osim toga, sud može odbiti prijedlog i kada glavnica prelazi navedeni iznos ako ocijeni da bi prodajom nekretnine između interesa ovršenika i interesa ovrhovoditelja došlo do narušavanja pravične ravnoteže (čl. 80.b st. 2. OZ-a).

6. Ovršne radnje

Ovršne radnje kod ovrhe na nekretnini sastoje se u: 1. provedbi zabilježbe ovrhe u zemljišnoj knjizi, 2. utvrđivanju vrijednosti nekretnine, 3. prodaji nekretnine i 4. namirenju ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.¹⁰⁷

6.1. Zabilježba ovrhe

Po donošenju rješenja o ovrsi, sud *ex officio* traži upis zabilježbe ovrhe u zemljišnoj knjizi (čl. 84. st. 1 OZ-a).¹⁰⁸ Učinci koji se time postižu su: 1. pravo na namirenje ovrhovoditelja iz predmetne nekretnine i u slučaju da dođe do promjene vlasnika nekretnine, 2. onemogućavanje promjene utemeljene na raspoložbi ovršenika nekretninom, bez obzira kada je raspoložba poduzeta, 3. mogućnost nastavljanja ovršnog postupka, na prijedlog ovrhovoditelja, protiv

¹⁰⁶ Aras Kramar, S., *op. cit.* u bilj. 20, str. 15. u vezi s Dika, Mihajlo, „Novela Ovršnog zakona od 14. srpnja 2017. – opći pregled“, u: Hercigonja, J. (ur.), *Novela Ovršnog zakona – 2017.*, Zagreb, 2017., str. 25.

¹⁰⁷ Čl. 80. OZ-a.

¹⁰⁸ Ljubić, B., *op. cit.* u bilj. 34, str. 38.: „Iz navedenog se može zaključiti da se prva ovršna radnja provodi i prije pravomoćnosti rješenja o ovrsi“. U tom smislu i čl. 44. st. 1. OZ-a.

novog vlasnika kao ovršenika u slučaju kada u tijeku postupka dođe do promjene vlasnika,¹⁰⁹ 4. stjecanje prvenstva namirenja ovrhovoditelja koji je predložio ovrhu, a nije ranije stekao založno pravo, pred osobom koja kasnije na istoj nekretnini stekne založno pravo ili pravo namirenja¹¹⁰ te 5. nemogućnost provođenja posebnog ovršnog postupka za namirenje druge tražbine na toj nekretnini, tj. stupanje ovrhovoditelja za čiju je tražbinu kasnije određena ovrha u već pokrenuti ovršni postupak.¹¹¹

Upis zabilježbe provodi zemljišnoknjižni sud na temelju svog rješenja (čl. 115. st. 1. ZZK-a). Kako u ovršnom postupku na nekretnini upis zabilježbe određuje ovršni sud, zemljišnoknjižni sud se ograničava na ispitivanje dviju pretpostavki: 1. je li upis odredilo nadležno tijelo i 2. je li upis provediv s obzirom na stanje ZK (v. čl. 117. st. 2. ZZK-a).¹¹² S obzirom na to da je od podnošenja prijedloga za ovrhu do donošenja rješenja o ovrsi i upisu zabilježbe ovrhe potrebno određeno vrijeme, ovršnom sudu dana je mogućnost da *ex officio* naredi upis zabilježbe pokretanja postupka.¹¹³

6.2. Određivanje vrijednosti nekretnine

Vrijednost nekretnine utvrđuje sud zaključkom o prodaji (čl. 93. OZ-a), po slobodnoj ocjeni utemeljenoj na obrazloženom nalazu i mišljenju ovlaštenog sudskog vještaka ili procjenitelja,

¹⁰⁹ Pri tome sve ranije poduzete radnje u postupku ostaju na snazi, a novi vlasnik nekretnine ne može poduzimati one radnje koje ne bi mogao poduzeti ni prethodni vlasnik – v. čl. 84. st. 4. OZ-a.

¹¹⁰ Osim toga, zabilježba ovrhe kasnije će (od trenutka prodaje nekretnine) dovesti i do prestanka onih osobnih služnosti i stvarnih tereta koji do trenutka upisa te zabilježbe nisu bili upisani u ZK – Ljubić, B., *op. cit.* u blj. 34., str. 39. u vezi s čl. 87. st. 3. OZ-a.

¹¹¹ V. čl. 84. st. 2. - 6. te čl. 85. st. 1. i 2. OZ-a.

¹¹² U slučaju da zemljišnoknjižni sud odbije upisati zabilježbu, to će rezultirati obustavom ovrhe zbog nemogućnosti njezina provođenja jer bez zabilježbe ovrhe nema uvjeta za daljnju provedbu ovrhe. Tako Žutelija Krešić, I., *op. cit.* u bilj. 101, str. 4.

¹¹³ Ljubić, B., *op. cit.* u bilj. 34, str. 38. u vezi s čl. 90. st. 2. ZZK-a.

odmah na ročištu, nakon što je omogućio da se o procjeni izjasne svi koji su na to zakonom ovlaštene (čl. 92. st. 1. OZ-a).^{114, 115}

Tako utvrđena vrijednost, jedan je od uvjeta prodaje iz čl. 98. st. 1. OZ-a, a ujedno je i polazna točka za utvrđivanje početne prodajne cijene pa je i ovršeniku i ovrhovoditelju bitno kako će sud vrednovati nekretninu.¹¹⁶ Za očekivati je da će veća utvrđena vrijednost nekretnine rezultirati i većim iznosom položene kupovnine postignute prodajom na javnoj dražbi.¹¹⁷

Za ovršenika je postizanje višeg iznosa kupovnine značajno zbog daljnjeg namirenja drugih eventualnih osiguranih tražbina, upisanih nakon ovrhovoditeljeve,¹¹⁸ a i zato što on zadržava preostali iznos nakon namirenja tražbina svih vjerovnika ovlaštenih na naplatu iz kupovnine. S druge strane, ovrhovoditelju je bitno da iznos položene kupovnine bude dostatan za namirenje njegove tražbine, uzimajući u obzir da se prije te tražbine namiruju troškovi ovršnog postupka te porezi i druge pristojbe dospjele za posljednju godinu koje terete prodanu nekretninu, a moguće i tražbine drugih osoba čije tražbine po redu upisa dolaze prije ovrhovoditeljeve.¹¹⁹

Ovrhovoditelju koji bi ujedno bio kupac¹²⁰ i jedini vjerovnik koji se namiruje iz kupovnine, moglo bi bolje odgovarati utvrđenje niže vrijednosti nekretnine, s obzirom na dužnost polaganja razlike u cijeni.¹²¹

OZ predviđa i anticipirano utvrđivanje vrijednosti nekretnine¹²², na temelju sudskog ili izvansudskog sporazuma stranaka kojim je stečeno založno ili neko drugo odgovarajuće pravo na nekretnini radi osiguranja tražbine čije se namirenje traži, osim ako se stranke drukčije ne

¹¹⁴ Procjena vrijednosti nekretnine detaljnije je razrađen Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, *Narodne novine*, br. 78/15).

¹¹⁵ S obzirom da vrijednost nekretnine sud utvrđuje zaključkom, on ima i veliku odgovornost da tu vrijednost utvrdi pravilno, pri tome ne pogodujući ni u kojem slučaju nekoj od stranaka u postupku, jer protiv odluka donesenih zaključkom nije dopušten pravni lijek. Kontrec, D., *op. cit.* u bilj. 25, str. 5. u vezi s čl. 11. st. 5. OZ-a.

¹¹⁶ Ljubić, B., *op. cit.* u bilj. 34., str. 40.

¹¹⁷ Tako i *ibid.*

¹¹⁸ O osobama koje se namiruju i redosljedu namirenja ostalih tražbina vidi *infra ad* 5.4.

¹¹⁹ V. čl. 113. i čl. 114. st. 1. i 3. OZ-a. Odredbom čl. 86. st. 1. OZ-a propisano je da se u postupku ovrhe na nekretnini namiruju i založni vjerovnici koji nisu predložili ovrhu.

¹²⁰ OZ ne sprječava ovrhovoditelja da ujedno bude i kupac nekretnine (v. čl. 101. OZ-a).

¹²¹ U tom smislu Ljubić, B., *op. cit.* u bilj. 34, str. 40.

¹²² Dika, M. *op. cit.* u bilj. 96, str. 461. u vezi s čl. 92. st. 3. OZ-a.

sporazumiju do donošenja zaključka o prodaji.¹²³ Ta vrijednost ipak neće biti mjerodavna ako se s njom ne slože i osobe čije se tražbine prema redu upisa u ZK namiruju prije ovrhovoditeljeve (čl. 92. st. 4. OZ-a).

6.3. Prodaja nekretnine

Zaključkom o prodaju također se određuju način i uvjeti prodaje (čl. 95. OZ-a).

Od Novele OZ-a iz 2014. nekretnina se prodaje na elektroničkoj javnoj dražbi, a prodaju provodi FINA. Od tada, uloga suda je dostaviti FINA-i zahtjev za prodaju, zajedno s rješenjem o ovrsi, izvatkom iz ZK i zaključkom o prodaji (čl. 95.a st. 1. i 2. OZ-a).

Nakon prodaje nekretnine, ovršenik gubi pravo njezina posjeda te ju je u pravilu dužan predati kupcu odmah nakon dostave zaključka o predaji nekretnine kupcu (čl. 127. OZ-a).¹²⁴

6.3.1. Načini i uvjeti prodaje

Elektronička javna dražba započinje objavom poziva na sudjelovanje na mrežnim stranicama FINA-e¹²⁵ (v. čl. 97. st. 1. i 3. OZ-a), a on obavezno sadrži način i uvjete prodaje, datum i vrijeme početka i završetka dražbe, vrijeme kada će zainteresiranim osobama biti omogućeno razgledanje nekretnine te druge potrebne podatke (čl. 97. st. 2. OZ-a).¹²⁶ Od objave do početka prikupljanja ponuda mora proteći najmanje 60 dana (čl. 97. st. 5. OZ-a).

FINA, međutim, može odbiti provođenje prodaje ako na njezin zahtjev ovrhovoditelj nije platio predujam za pokriće troškova koji bi nastali u vezi s prodajom.¹²⁷

¹²³ U praksi se vrijednost često utvrđuje na ovaj način. V. Žuteliya Krešić, I., *op. cit.* u bilj. 101, str. 5.

¹²⁴ O stambenom zbrinjavanju ovršenika vidi *supra ad* 3.2.2.

¹²⁵ Vidi na: <https://ponip.fina.hr/ocevidnik-web> (datum posljednjeg pristupa: 25. rujna 2024.).

¹²⁶ Na prijedlog stranke, te ako ona predujmi za to potrebna sredstva, poziv će se objaviti i u sredstvima javnog priopćavanja – v. čl. 97 st. 4. OZ-a.

¹²⁷ Ovrhovoditelj je dužan predujmiti troškove u roku od osam dana od dana dostave poziva na uplatu, a ne ispuni li svoju obvezu i FINA odbije provesti prodaju, to će posljedično dovesti do obustave postupka od strane suda (v. čl. 95.a st. 4. OZ-a).

Povrh toga, nekretnina se može prodati i neposrednom pogodbom preko osobe ovlaštene za promet nekretnina, sudskog ovršitelja, javnog bilježnika te na drugi način ako bi se tako u pisanom ugovoru sporazumjeli stranke, založni vjerovnici te nositelji osobnih služnosti i stvarnih tereta, najkasnije do prodaje nekretnine na javnoj dražbi (v. čl. 97. st. 6. i 7. OZ-a).

Bez obzira na način provođenja prodaje, uvjeti prodaje moraju sadržavati: 1. pobliži opis nekretnine s pripadcima, 2. naznaku prava koja ne prestaju prodajom, 3. naznaku o tome je li nekretnina slobodna od osoba i stvari, 4. utvrđenu vrijednost nekretnine, 5. cijenu po kojoj se može prodati te obveznika plaćanja poreza i pristojbi u vezi s prodajom, 6. rok za polaganje kupovnine,¹²⁸ 7. način prodaje, 8. iznos osiguranja, rok za davanje osiguranja te kod koga i kako mora biti dano, 9. posebne uvjete koje kupac mora ispuniti za stjecanje nekretnine.¹²⁹ Također, u uvjetima prodaje određuje se mogućnost dosuđivanja nekretnine kupcima s nižom ponudom ako kupci s višom ponudom ne bi položili kupovninu na vrijeme (čl. 98. st. 3. OZ-a). Do takvih situaciju u praksi često dolazi, a sud tada oglašava raniju prodaju nevažećom te poziva sljedećeg kupca po visini ponuđene cijene da uplati izlicitiranu kupovninu.¹³⁰

6.3.2. *Sudionici u dražbi*

Nekim osobama zakonski je zabranjeno stjecanje nekretnine koja je predmet ovrhe. Tako se u ulozi kupca neće moći naći ovršenik, sudac ili druga osoba koja službeno sudjeluje u postupku prodaje (čl. 101. OZ-a).

Osobe na koje se ta zabrana ne odnosi, također su ograničene na one koje su prethodno na poseban račun FINA-e uplatile jamčevinu¹³¹ (kod elektroničke javne dražbe), odnosno na

¹²⁸ Rok za polaganje kupovnine ne može biti duži od tri mjeseca od dana prodaje (čl. 98. st. 2. OZ-a).

¹²⁹ Čl. 98. st. 1. OZ-a.

¹³⁰ Žutelija Krešić, I., *op. cit.* u bilj. 101, str. 6.

¹³¹ V. čl. 12. st. 1. Pravilnika o javnoj dražbi. Jamčevina mora iznositi najmanje 10 % utvrđene vrijednosti nekretnine, a izražava se i uplaćuje u eurima (čl. 11. Pravilnika o javnoj dražbi).

one koje su dale osiguranje u sudski ili javnobilježnički polog (kod prodaje neposrednom pogodbom).¹³² Ponuditeljima čija ponuda ne bude prihvaćena, FINA će vratiti jamčevinu.¹³³

6.3.3. Prodajna cijena nekretnine

S razvojem ovršnopravnog zakonodavstva, mijenjao se minimalni iznos ispod kojeg nekretnina ne može biti prodana na dražbi. Do posljednje izmjene došlo je Novelom OZ-a iz 2014., kada je propisano da se na prvoj javnoj dražbi ona neće moći prodati ispod četiri petine, a na drugoj ispod tri petine utvrđene vrijednosti (čl. 102. st. 1. i 2. OZ-a). S jedne strane, povišenje minimalnih iznosa pogoduje ovrhovoditeljima, čiji je prvenstveni cilj namirenje tražbine, a s druge strane, ovršeniku koji gubi svoju nekretninu (a najčešće pri tome i stambeni prostor), također je u interesu da se postigne što viša cijena, što će biti lakše postići ako je početna cijena nadmetanja postavljena na višoj razini postotka vrijednosti nekretnine.¹³⁴

6.3.4. Javna dražba

Prikupljanje ponuda kod elektroničke javne dražbe traje deset radnih dana.¹³⁵ Ako se na prvoj dražbi ne prikupi ni jedna valjana ponuda, dan nakon njezina završetka, objavom poziva na sudjelovanje, započinje druga (v. čl. 102. st. 3. OZ-a). Elektronička dražba će se provesti i ako u njoj sudjeluje samo jedan ponuditelj (čl. 100. OZ-a), no ako i druga dražba ostane bez valjane ponude, sud će, po obavijesti FINA-e, obustaviti postupak (čl. 102. st. 4. OZ-a).¹³⁶

Po završetku dražbe, sud će donijeti rješenje o dosudi nekretnine kupcu.¹³⁷ Pravo na žalbu protiv rješenja o dosudi imaju stranke i ponuditelji (čl. 105. OZ-a).

¹³² V. čl. 99. st. 1. i 2. OZ-a.

¹³³ Čl. 99. st. 4. OZ-a.

¹³⁴ Slično i Žutelija Krešić, I., *op. cit.* u bilj. 101, str. 8.

¹³⁵ Ponude se prikupljaju elektroničkim putem i radnim i neradnim danima, od 0 do 24h, a datum i vrijeme početka i završetka prikupljanja ponuda određuje FINA u pozivu na sudjelovanje (čl. 17. Pravilnika o javnoj dražbi).

¹³⁶ Tada, u roku od tri dana, ovrhovoditelj može zatražiti upisivanje svojeg založnog prava na nekretnini, a može pokrenuti i novi ovršni postupak (v. čl. 102. st. 6. i 7. OZ-a).

¹³⁷ V. čl. 103. st. 4. i čl. 104. st. 1. OZ-a. Kod elektroničke javne dražbe, njezin završetak je unaprijed određen u pozivu na sudjelovanje (čl. 103. st. 1. OZ-a).

6.4. Namirenje vjerovnika

Namirenje vjerovnika posljednja je ovršna radnja, u čiju svrhu je i vođen ovršni postupak. Njoj će se pristupiti nakon što je rješenje o dosudi postalo pravomoćno, a kupovna je položena (čl. 111. OZ-a). U svrhu uspješnog namirenja, potrebno je utvrditi sve osobe koje imaju pravo na namirenje iz kupovne, kao i kriterije i redosljed njihova namirenja.¹³⁸ To će se napraviti na ročištu za diobu kupovne, na koje sud poziva stranke i osobe koje prema stanju spisa i prema podacima iz ZK polažu pravo na namirenje (čl. 124. st. 1. i 2. OZ-a).

Prvo se iz položene kupovne namiruju troškovi ovršnog postupka te (eventualno) porezi i druge (za prethodnu godinu) dospjele pristojbe, nakon čega slijedi namirivanje ostalih tražbina (založnih prava, ovrhovoditeljeve tražbine, naknada za osobne služnosti i drugih prava koja prestaju prodajom).¹³⁹ Pri namirivanju potonjih tražbina, u tzv. trećem isplatnom redu,¹⁴⁰ pazi se na red stjecanja založnog prava i prava namirenja, odnosno red upisa u ZK (čl. 114. st. 3. OZ-a).¹⁴¹ U četvrtom isplatnom redu namiruju se tražbine iz čl. 113. st. 1. t. 2. OZ-a, za vrijeme za koje se ne namiruju prioritavno, a u idućem isplatnom redu, namiruju se kamate iz čl. 114. st. 4. OZ-a, za vrijeme za koje nisu namirenje prema citiranoj odredbi.¹⁴² Pravilo je da se tražbine iz idućeg isplatnog reda namiruju tek kada su one iz prethodnog u potpunosti namirene, a u praksi se pokazalo da tražbine četvrtog i petog isplatnog reda redovito ostaju nenamirene.¹⁴³

¹³⁸ Ljubić, B., *op. cit.* u bilj. 34, str. 60.

¹³⁹ V. čl. 113. i čl. 114. OZ-a. U rješenju o dosudi nekretnine kupcu, sud određuje da se prava i tereti na nekretnini koji prestaju njezinom prodajom brišu iz ZK, osim ako su se kupac i osobe čija prava na nekretnini bi trebala prodajom prestati, sporazumjeli da će njihova prava ostati na nekretnini i nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi (v. čl. 108. OZ-a).

¹⁴⁰ Prema Žutelija Krešić, I., *op. cit.* u bilj. 101, str. 13.

¹⁴¹ Troškovi i kamate, određeni ovršnom ispravom, za posljednje tri godine, namiruju se po istom redosljedu kao i glavna tražbina, a isto vrijedi i za troškove ovršnog postupka različite od onih iz čl. 113. st. 1. t. 1. OZ-a (v. čl. 114. st. 4. i 5. OZ-a). Ako bi više tražbina imalo isti red namirenja, a iznos dobiven prodajom bi bio nedovoljan za potpuno namirenje svih, one će se namiriti razmjerno svojoj visini (čl. 116. OZ-a).

¹⁴² V. čl. 114. st. 6. OZ-a.

¹⁴³ Ljubić, B., *op. cit.* u bilj. 34, str. 61. – 62.

Kada utvrdi sve osobe ovlaštene na namirenje iz kupovnine, sud donosi rješenje o namirenju (čl. 125. st. 1. OZ-a). U slučaju u kojem je kupac oslobođen od polaganja kupovnine, sud će u rješenju utvrditi da je, u cijelosti ili djelomično, došlo do prijeboja vjerovnikove tražbine koja se namiruje u ovršnom postupku s ovršenikovom tražbinom za isplatu kupovnine.¹⁴⁴

Kada kupac nije oslobođen polaganja kupovnine, sud će FINA-i dostaviti pravomoćno rješenje o namirenju, a ona je dužna odmah izvršiti prijenos novčanih sredstava vjerovniku.¹⁴⁵

IV. Metode zaštite prava na dom u ovršnom postupku

1. Općenito

Pri promišljanju o zaštiti ovršenika u ovršnom postupku, odnosno zaštiti njegova prava na dom, potrebno je imati na umu s jedne strane, tegobnost ovrhe za ovršenika, a s druge, njezinu nužnost u demokratskom društvu. Institut prisilne naplate (tj. ovrha) neophodan je kako bi se osigurala zaštita vjerovnika, omogućujući im da naplate dugove čak i u situacijama kada dužnici odbijaju svoje obveze ispuniti dobrovoljno.¹⁴⁶

Međutim, imajući u vidu da je ovrha na nekretnini (domu) osjetljiva iz socijalnih i ekonomskih razloga te s obzirom na pravo na poštivanje doma, potrebno je izvagati čiji interesi u konkretnom slučaju pretežu.¹⁴⁷

2. Pravo na dom

¹⁴⁴ Čl. 125. st. 4. u vezi s čl. 107. OZ-a.

¹⁴⁵ Ljubić, B., *op. cit.* u bilj. 34, str. 65. u vezi s čl. 132. i st. 1. OZ-a.

¹⁴⁶ U tom smislu i Verović, Josipa, „Nenadoknadiva ili teško nadoknadiva šteta u postupcima odgode ovrhe prema Ovršnom zakonu“, *Ius info*, stručni članci, od 10. lipnja 2021., dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/nenadoknadiva-ili-tesko-nadoknadiva-steta-u-postupcima-odgode-ovrhe-prema-ovrsnom-zakonu> (datum posljednjeg pristupa: 27. rujna 2024.), str. 1.

¹⁴⁷ Kontrec, D., *op. cit.* u bilj. 25, str. 1.: „Ovrha na nekretnini osjetljiva je iz više razloga. Prije svega iz socijalnih razloga jer se dužniku može prodati kuća ili stan u kojem stanuje, pa se provedbom ovrhe stvaraju beskućnici, osobe koje nemaju riješeno stambeno pitanje. Nadalje, ovrha na nekretnini osjetljiva je zbog ekonomskih razloga jer su vrijednosti nekretnina uvijek veće od nekih drugih predmeta ovrhe, pa bi se ovrha na nekretnini trebala koristiti u slučajevima kada su u pitanju veći dugovi, a ne u slučajevima kada su u pitanju mali iznosi dugovanja“.

2.1. Pravo na dom prema EKLJP-u, Ustavu Republike Hrvatske¹⁴⁸ i OZ-u

Pravo na dom konvencijsko je pravo te ga u hrvatskom zakonodavstvu ne nalazimo u istovjetnoj jezičnoj formulaciji. Ono je zaštićeno čl. 8. EKLJP-a, čiji st. 1. glasi: „Svatko ima pravo na poštovanje svog privatnog i obiteljskog života, doma i dopisivanja”.

Prilikom pozivanja na zaštitu doma iz čl. 8. EKLJP-a pred ESLJP-om, stranke se nerijetko pozivaju i na čl. 1. Protokola br. 1 uz EKLJP, koji propisuje zaštitu vlasništva.¹⁴⁹

URH u čl. 34. st. 1. propisuje nepovredivost doma. Iako se iz st. 2. – 5. toga članka može zaključiti da se tom odredbom dom nastojalo zaštititi prvenstveno u kaznenim postupcima, ipak se ne može uzeti da se zaštita odnosi isključivo na kaznene postupke.¹⁵⁰

OZ pravo na dom štiti kroz odredbu o izuzimanje od ovrhe jedine nekretnine u kojoj ovršenik, koji je fizička osoba koja ne obavlja registriranu djelatnost, stanuje, a za koju se predmnijeva da mu služi za zadovoljenje osnovnih životnih potreba, kao i istih potreba osoba koje je po zakonu dužan uzdržavati.^{151, 152}

¹⁴⁸ 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: URH).

¹⁴⁹ 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.

(2) Prethodne odredbe, međutim, ni na koji način ne umanjuju pravo države da primijeni zakone koje smatra potrebnima da bi uredila upotrebu vlasništva u skladu s općim interesom ili za osiguranje plaćanja poreza ili drugih doprinosa ili kazni“.

¹⁵⁰ U svom radu, „Pravo na poštivanje doma – između odredbi nacionalnog zakonodavstva i stajališta Europskog suda za ljudska prava i Ustavnog suda Republike Hrvatske“, autorica navodi da prvotni stav USRH-a, međutim, nije odgovarao ovakvom tumačenju čl. 34. st. 1. URH-a, već je Sud smatrao da se zaštita doma odnosi samo na kaznene postupke te da do povrede tog ustavnog prava ne može doći postupanjem sudova u ovršnom postupku (v. odluku USRH-a, br. U-III/1472/00, o 17. siječnja 2003. i odluku USRH-a, br. U-III/408/03, od 18. veljače 2004.). Nadalje, autorica primjećuje da je do promjene stava i provedbe testa povrede prava na dom došlo s odlukom donesenom 2010. godine (v. odluka USRH-a, br. U-III-46/07, od 22. prosinca 2010.) a u predmetu u kojem je odluka donesena 2012. godine, USRH je u ispitivanju povrede prava na dom pošao od čl. 8. EKLJP-a te je naveo da se pravo na dom „u značenju koje mu daje Konvencija izvodi iz članka 34. stavka 1. u vezi s mjerodavnim dijelom članka 35. i članka 16. stavka 2. Ustava...“ (v. odluku USRH-a, br. U-III-1422/06, od 6. lipnja 2012.). Marković, Sandra, „Pravo na poštovanje doma – između odredbi nacionalnog zakonodavstva i stajališta Europskog suda za ljudska prava i Ustavnog suda Republike Hrvatske“, *Ius info*, stručni članci, od 2. svibnja 2018., dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/pravo-na-postovanje-doma-između-odredbi-nacionalnog-zakonodavstva-i-stajalista-europskog-suda-za-ljudska-prava-i-ustavnog-suda-republike-hrvatske> (datum posljednjeg pristupa: 4. listopada 2024.), str. 3. – 4.

¹⁵¹ V. čl. 75. st. 5. u vezi s čl. 75. st. 1. OZ-a.

¹⁵² No, i jedina nekretnina koja služi stanovanju ovršenika fizičke osobe koja obavlja registriranu djelatnost, također će biti zaštićena jer čl. 75. st. 2. OZ-a propisuje da se ovrha ne može provesti na onim stvarima i pravima na kojima se ne bi mogla provesti kada ta osoba ne bi obavljala registriranu djelatnost – dakle, kada bi se radilo o osobi iz st. 1. toga članka. V. *supra ad*, III. 1. V. i Aras Kramar, S., *op. cit.* u bilj. 20., str. 14.

Međutim, svakako treba naglasiti da ta nekretnina neće biti izuzeta ako je ovršenik u trenutku sklapanja pravnog posla kojim je preuzeo obvezu, izjavio svoju suglasnost da se ovrha radi namirenja ovrhovoditeljeve tražbine može provesti na toj nekretnini (čl. 75. st. 5. OZ-a).¹⁵³ Osim toga, sud će provesti ovrhu na jedinoj nekretnini i kada ovršenikova obveza potječe iz izvanugovornog odnosa, kada to zahtijeva pravičnost (čl. 75. st. 6. OZ-a).

2.2. Usporedna praksa ESLJP-a i hrvatskih sudova po pitanju pojma „doma“ i povrede prava na dom

Pojam „doma“ autonoman je pojam u konvencijskom smislu “koji ne mora odgovarati pojmu ‘doma’ u domaćem pravu”.¹⁵⁴ Iz sudske prakse ESLJP-a proizlazi da je riječ o činjeničnom, a ne o pravnom pojmu (*Paulić protiv Hrvatske*).¹⁵⁵ Hoće li se nekretnina smatrati “domom” ne ovisi ni o zakonitosti posjeda (*McCann protiv Ujedinjenog Kraljevstva*).¹⁵⁶ Dom čine prostorije s kojima je pojedinac ostvario dovoljno jaku, stvarnu i trajnu (kontinuiranu) povezanost, neovisno o zakonitosti nastana (*Bjedov protiv Hrvatske*).¹⁵⁷ Osim toga, pravo na

¹⁵³ Uz prijedlog za ovrhu na nekretnini, ovrhovoditelj će biti dužan podnijeti tu suglasnost – v. čl. 75. st. 7. OZ-a. Međutim, na sastanku predsjednika Građanskih odjela županijskih sudova i Građanskog odjela Vrhovnog suda, po pitanju primjene čl. 75. st. 1., 5. i 7. OZ-a, zauzeto je sljedeće pravno shvaćanje: „U slučaju kada se prijedlog za ovrhu na nekretnini temelji na presudi kao ovršnoj ispravi, ovrhovoditelj nije dužan uz prijedlog za provedbu ovrhe dostaviti suglasnost ovršenika za provedbu ovrhe na jedinoj nekretnini, niti dostavljati isprave kojima bi se dokazalo da ovršenik ima drugu nekretninu podobnu za stanovanje“. Izvod iz zapisnika sa sastanka predsjednika Građanskih odjela županijskih sudova i Građanskog odjela Vrhovnog suda Republike Hrvatske održanog on line 31. ožujka 2021., posl. br. Su IV-162/2021, od 31. ožujka 2021., dostupno na: www.vsrh.hr/custompages/static/HRV/files/2021dok/Zaklju%C4%8Dci/VSRH_GO_Su-IV-162-2021_31_3_2021.pdf (datum posljednjeg pristupa: 3. studenoga 2024.), t. 3

¹⁵⁴ Vlada Republike Hrvatske, Ured zastupnika Republike Hrvatske pred Europskim sudom za ljudska prava, “Pravo na dom u praksi Europskog suda za ljudska prava”, službene stranice Ureda zastupnika Republike Hrvatske pred Europskim sudom za ljudska prava, 2022., dostupno na: [/https://uredzastupnika.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/Edukacija/PRAVO%20NA%20DOM%20I%20TES%20RAZMJERNOSTI%20U%20PRAKSI%20EUROPSKOG%20SUDA%202022.pdf](https://uredzastupnika.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/Edukacija/PRAVO%20NA%20DOM%20I%20TES%20RAZMJERNOSTI%20U%20PRAKSI%20EUROPSKOG%20SUDA%202022.pdf) (datum posljednjeg pristupa: 25. rujna 2024.), str. 3.

¹⁵⁵ Predmet *Paulić protiv Hrvatske*, 3572/06, presuda od 22. listopada 2009., dostupno na: <https://hudoc.echr.coe.int/?i=001-151159> (datum posljednjeg pristupa: 30. kolovoza 2024.), §33.

¹⁵⁶ Predmet *McCann protiv Ujedinjenog Kraljevstva*, 19009/04, presuda od 13. svibnja 2008., dostupno na: <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-86233> (datum posljednjeg pristupa: 25. rujna 2024.), §46.

¹⁵⁷ Predmet *Bjedov protiv Hrvatske*, 42150/09, presuda od 29. svibnja 2012., dostupno na: <https://hudoc.echr.coe.int/?i=001-146789> (datum posljednjeg pristupa: 30. kolovoza 2024.), §57. Tako i *Orlić protiv Hrvatske*, 48833/07, presuda od 21. lipnja 2011., dostupno na: <https://hudoc.echr.coe.int/?i=001-151160> (datum posljednjeg pristupa: 30. kolovoza 2024.).

dom ne obuhvaća određeni dom pa iz predmeta *Chapman protiv Ujedinjenog Kraljevstva* proizlazi da se ne mora raditi o stanu ili kući, već to može biti i kamp kućica ili drugi prostor koji bi pojedinac opravdano smatrao svojim domom i kao takvog ga koristio,¹⁵⁸ a iz predmeta *Demades protiv Turske*, da se može raditi i o sekundarnim nekretninama ili vikendicama.¹⁵⁹

Kako pojam „doma“ nije definiran ni u hrvatskom zakonodavstvu ni EKLJP-om, da bi se ustanovilo radi li se u konkretnom slučaju o „domu“ stranke u postupku, razmatra se postojanje konkretnih i postojanih veza.¹⁶⁰ Tako je USRH nalazio prigovore o povredi prava na dom neosnovanima kada podnositelj ne bi dokazao takve veze s određenom imovinom,¹⁶¹ kada u imovini u pitanju podnositelj nije stanovao neko dulje vrijeme i s njom nije imao dovoljno jake veze¹⁶² te kada se u postupku nije radilo o iseljenju iz imovine u kojem stranka u postupku živi, već je bila naložena prodaja nekretnine na kojoj je, u korist tužitelja, upisana hipoteka.^{163, 164}

S obzirom na način na koji je pravo na dom zaštićeno u OZ-u, zanimljiv je predmet *Demades protiv Turske*.¹⁶⁵ U tom predmetu, ESLJP je prepoznao da osoba ne mora imati dovoljne i kontinuirane subjektivne veze samo s jednim određenim mjestom, odnosno prepoznao je mogućnost da ona ima jake emocionalne veze i uz „sekundarni dom“, u kojem provodi značajne dijelove godine, te da nije uvijek moguće precizno povući crtu i zaključiti da

¹⁵⁸ Predmet *Chapman protiv Ujedinjenog Kraljevstva*, 27238/95, presuda od 18. siječnja 2001., dostupno na: <https://hudoc.echr.coe.int/?i=001-59154> (datum posljednjeg pristupa: 30. kolovoza 2024.), §171. - §174.

¹⁵⁹ Predmet *Demades protiv Turske*, 16219/90, presuda od 31. srpnja 2003., dostupno na: <https://hudoc.echr.coe.int/?i=001-61272> (datum posljednjeg pristupa: 30. kolovoza 2024.), §31. - §34.

¹⁶⁰ Tako i Gović Penić, Iris, „Praksa Europskog suda za ljudska prava i domaćih sudova o pravu na dom u privatnopravnim odnosima“, *Ius info*, stručni članci, od 9. studenog 2021., dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/praksa-europskog-suda-za-ljudska-prava-i-domacih-sudova-o-pravu-na-dom-u-privatnopravnim-odnosima?HighlightQuery=iris+govi%20+peni%20+praksa+europskog+suda+pravu+na+dom> (datum posljednjeg pristupa: 8. listopada 2024.), str. 1.

¹⁶¹ Odluka USRH-a, br. U-III-646/18, od 1. srpnja 2020., dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/USRH2018B646AIII> (datum posljednjeg pristupa: 8. listopada 2024.), §7.

¹⁶² Odluka USRH-a, br. U-III-1862/14, od 15. studenoga 2017., dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/USRH2014B1862AIII> (datum posljednjeg pristupa: 8. listopada 2024.), §8.3.

¹⁶³ Odluka USRH-a, br. U-III-3666/15, od 11. svibnja 2016., dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/USRH2015B3666AIII> (datum posljednjeg pristupa: 8. listopada 2024.), §7.

¹⁶⁴ Isto tako, ni Vrhovni sud nije utvrdio povredu prava na obiteljski život i pravo na dom u predmetu u kojemu se tužiteljica pozivala na takvu povredu te je zahtijevala raskid ugovora o doživotnom uzdržavanju, a radilo se o stanu u kojem ona uopće ne živi. Odluka Vrhovnog suda RH, br. Rev-3952/19-2, od 3. ožujka 2020., dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/VSRH2019RevB3952A2> (datum posljednjeg pristupa: 8. listopada 2024.).

¹⁶⁵ Predmet *Demades protiv Turske*, *op. cit.* u bilj. 159.

bi samo jedno od mjesta boravka moglo predstavljati „dom“.^{166, 167} Imajući u vidu da OZ-a od ovrhe isključuje „jedinu nekretninu“ koju ovršenik ima u vlasništvu i u kojoj ujedno i stanuje, teško je zamisliti kako bi shvaćanje „doma“ iz ovog predmeta (u kojem, doduše, nije bila riječ o ovrsi na nekretnini) našlo primjenu u praksi hrvatskih ovršnih sudova.

Tako je u predmetu u kojem je podnositeljica isticala povredu prava na dom, USRH zaključio da u konkretnom slučaju podnositeljica ima osiguran smještaj u drugim nekretninama u svom vlasništvu (tj. suvlasništvu u nerazvrgnutoj bračnoj stečevini) pa se stoga ne može pozivati na povredu prava iz čl. 34. st. 1. URH-a.¹⁶⁸

3. Vrijednosni kriterij i test razmjernosti

3.1. Vrijednosni kriterij prema Ovršnom zakonu

OZ ovrhu na nekretnini ograničava i posebnim uvjetima za njezino određivanje, i to neovisno radi li se o jednoj nekretnini i neovisno o postojanju suglasnosti da se na nekretnini ovrha provede.¹⁶⁹ Tako čl. 80.b u stavku 1. propisuje vrijednosni kriterij u iznosu od 5.300,00 eura te propisuje da će sud prijedlog za ovrhu na nekretnini, u pravilu, odbiti ako je glavnica tražbine niža od tog iznosa. Iznimku čine slučajevi kada je prijedlog podnesen radi prisilnog ostvarenja tražbina koje potječu iz izvanugovornih odnosa (zakonsko uzdržavanje, šteta uzrokovana kaznenim djelom – v. čl. 80.b st. 1. OZ-a).¹⁷⁰ Iznos vrijednosnog praga ispod kojeg nije moguće provesti ovrhu na nekretnini mijenjao se s izmjenama OZ-a.

¹⁶⁶ V. *ibid.*, §31. - §32. Sud je utvrdio da je time što mu turske oružane snage od 1974. godine onemogućavaju pristup njegovoj kući u okrugu Kyrenia u sjevernom Cipru, koju su on i njegova obitelj ranije redovno koristili ne samo za vikende i praznike, već i kao dom te u kojoj se podnositelj u budućnosti namjerava trajno nastaniti, došlo do kontinuirane povrede čl. 8. EKLJP-a i potpunog uskraćivanja prava podnositelja na poštivanje njegova doma (v. §11., §12., §26., §36. i §37. odluke ESLJP-a).

¹⁶⁷ Za razliku od predmeta *Demades*, u predmetu *Loizidou protiv Turske*, ESLJP nije utvrdio povredu prava na dom, s obzirom da se „dom“ ne može tumačiti u tako širokom smislu da bi obuhvatio nekretninu koju se planira izgraditi za buduće stanovanje, a on n obuhvaća n područje u državi u kojoj je osoba odrasla i gdje ima obiteljske korijene, ali tamo više ne živi. V. predmet *Loizidou protiv Turske*, 15318/89, presuda od 18. prosinca 1996., dostupno na: <https://hudoc.echr.coe.int/?i=001-58007> (datum posljednjeg pristupa: 4. listopada 2024.), §66.

¹⁶⁸ Odluka USRH-a, br. U-III-2404/15, o 21. rujna 2017., dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/USRH2015B2404AIII> (datum posljednjeg pristupa: 7. listopada 2024.), §4.2.

¹⁶⁹ Aras Kramar, S., *op. cit.* u bilj. 20, str. 15. u vezi s Dika, M., *op. cit.* u bilj. 106.

¹⁷⁰ Aras Kramar, S., *op. cit.* u bilj. 5, str. 28.

EKLJP, s druge strane, ne propisuje vrijednosni kriterij, no, u praksi, ESLJP ipak pazi da vrijednost tražbine radi čijeg namirenja se provodi ovrha na nekretnini ne bude preniska u odnosu na vrijednost same nekretnine, no to čini u sklopu testa razmjernosti.¹⁷¹

3.2. Test razmjernosti prema EKLJP-u, URH-u i OZ-u

U stavku 2., članak 8. EKLJP-a isključuje se miješanje javne vlasti u ostvarivanje prava na dom, 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.”.

Što se tiče URH-a, temelj za provođenje testa razmjernosti pronalazimo u odredbi čl. 16., prema kojoj je ograničenje sloboda i prava moguće samo zakonom i to kako bi se zaštitile slobode 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.

Potrebu za procjenom pravične ravnoteže između interesa ovršenika i interesa ovrhovoditelja propisuje čl. 80.b st. 2. OZ-a, za slučajeve u kojima glavnica tražbine prelazi propisani vrijednosni prag. Ocijeni li da bi pravična ravnoteža bila narušena, sud može odbiti prijedlog za ovrhu.¹⁷² No, osim toga, test razmjernosti trebalo bi provesti i u iznimnim slučajevima propisanim čl. 80.b st. 1. OZ-a (izvanugovorni odnosi), kada se ne primjenjuje vrijednosni kriterij (*arg. ex. čl. 75. st. 6. OZ-a*).¹⁷³

Iako OZ ne određuje kada bi ta ravnoteža bila narušena, ipak propisuje koje bi to okolnosti slučaja sud osobito trebao uzeti u obzir pri toj ocijeni.¹⁷⁴ Tako sud treba ispitati: 1. je li

¹⁷¹ Pri ispitivanju je li došlo do povrede čl. 1. Protokola br. 1 uz EKLJP, u predmetu *Vaskrsić protiv Slovenije*, ESLJP je utvrdio da prodaja podnositeljeve nekretnine u ovršnom postupku nije bila nužna ni razmjerna s obzirom na nisku vrijednost tražbine vjerovnika te je naveo da se propustilo uzeti u obzir za ovršenika manje tegobnu mjeru. Predmet *Vaskrsić protiv Slovenije*, *op. cit.* u bilj. 40., §86. i §87.

¹⁷² Čl. 80.b st. 2. OZ-a.

¹⁷³ Aras Kramar, S., *op. cit.* u bilj. 20, str. 16.

¹⁷⁴ *Ibid.*

vrijednost tražbine koja se namiruje nerazmjerno manja u odnosu na vrijednost nekretnine na kojoj se predlaže provođenje ovrhe, 2. je li ovrhovoditelj učinio vjerojatnim da je ovrha na drugim predmetima ovrhe bila bezuspješna (redosljed pokušaja namirenja na drugim predmetima ovrhe), odnosno da nema drugih prikladnih mogućnosti da se tražbina u cijelosti ili u pretežnom dijelu namiri, 3. radi li se o domu ovršenika, tj. služili li mu nekretnina za stanovanje i zadovoljavanje osnovnih životnih potreba, ima li on drugih nekretnina ili drugih mogućnosti da zadovoljenje svojih potreba, 4. postojanje osobito opravdanog interesa ovrhovoditelja za hitnim namirenjem tražbine radi ostvarenja vlastitog uzdržavanja ili drugih važnih razloga i 5. postoji li izjava ovršenika u javnoj ispravi ili ovjerovljenoj privatnoj ispravi u kojoj se on izričito suglasio s time da ovrhovoditelj radi namirenja određene tražbine može zatražiti ovrhu na određenoj nekretnini (v. čl. 80.b st. 3. OZ-a).¹⁷⁵

Propisavši uvjete dopuštenosti ovrhe na nekretnini te pretpostavke o kojima se sud mora očitovati pri njezinom određivanju, pitanje razmjernosti ovrhe čl. 80.b OZ-a je učinio pitanjem zakonitosti rješenja o ovrsi, odnosno zakonitosti miješanja države u imovinu ovršenika.¹⁷⁶

3.3. Usporedna praksa ESLJP-a i hrvatskih sudova po pitanju testa razmjernosti

Po pitanju zaštite prava na dom, praksa ESLJP-a i praksa domaćih sudova razlikuje se ovisno o tome je li ovrhovoditelj osoba javnog prava ili osoba privatnog prava.¹⁷⁷ Praksa se razlikuje i ovisno o tome je li osoba privatnog prava privatna pravna osoba ili fizička osoba.¹⁷⁸

¹⁷⁵ „Pristanak dužnika na izravnu provedbu ovrhe na nekretnini trebao bi isključivati obvezu vjerovnika da prethodno bezuspješno pokušava voditi ovrhu na drugim predmetima ovrhe. Uostalom, takvo rješenje nije povoljno za dužnika jer će samo prouzročiti dodatne troškove bezuspješnih postupaka koji će u konačnici ponovno biti namireni iz vrijednosti ovršenikove nekretnine.“. Tako Majić, Helena, „Pravo vlasništva i načelo razmjernosti u novom hrvatskom ovršnom postupku u kontekstu prakse Europskog suda za ljudska prava“, *Ius info*, stručni članci, od 25. siječnja 2020., dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/pravo-vlasnistva-i-nacelo-razmjernosti-u-novom-hrvatskom-ovrsnom-postupku-u-kontekstu-prakse-europskog-suda-za-ljudska-prava> (datum posljednjeg pristupa: 28. listopada 2024.), str. 6.

¹⁷⁶ *Ibid.*, str. 7.

¹⁷⁷ Gović Penić, I., *op. cit.* u bilj. 160, str. 9.

¹⁷⁸ *Ibid.*

U predmetima u kojima je ovrhovoditelj osoba javnog prava, u pravilu je on i vlasnik nekretnine, iz koje je ovršeniku naloženo iseljenje.¹⁷⁹ Unatoč tome što je u središtu ovog rada prodaja nekretnine ovršenika u ovršnom postupku te, vezano za to, analiza odredaba čl. 75. OZ-a i čl. 80.b OZ-a u kontekstu odredbe s čl. 8 EKLJP-a, radi boljeg razumijevanja, analizirat će se i primjeri prakse u javnopravnim odnosima.

ESLJP predmetima pristupa na sljedeći način: zaključi li da je u određenom predmetu pravo na dom dovedeno u pitanje, upušta se u ispitivanje je li došlo do miješanja države u to pravo podnositelja zahtjeva.¹⁸⁰ Ako je do miješanja došlo, dalje ispituje zakonitost i legitimnost te nužnost tog miješanja u demokratskom društvu, a unutar potonjeg, provjerava jesu li nacionalni sudovi proveli test razmjernosti i je li ispitana razumnost mjere s obzirom na čl. 8. EKLJP-a.¹⁸¹

U oživotvorenju prava na dom, država ima pozitivne i negativne obveze.¹⁸² Njezina je pozitivna obveza dužnost aktivnog djelovanja radi ostvarenja pretpostavki za poštivanje i djelotvornu zaštitu obiteljskog života građana, a negativna obveza je dužnost suzdržavanja od miješanja u obiteljski život pojedinca, osim u zakonom propisanim slučajevima (čl. 16. st. 2. URH-a), u skladu s načelom razmjernosti.¹⁸³ U provođenju testa opravdanosti miješanja, pri odlučivanju o podnesenoj ustavnoj tužbi, USRH traži odgovore na pitanja: 1. može li se sporna nekretnina smatrati podnositeljevom domom, 2. je li došlo do miješanja u pravo na poštivanje doma od strane nadležnih vlasti, 3. je li ono bilo opravdano, 4. je li bilo zakonito, 5. je li imalo legitiman cilj, 6. je li bilo nužno u demokratskom društvu te 7. je li bilo razmjerno cilju koji se željelo postići, tj. razmjerno naravi potrebe za ograničenjem u danom slučaju.¹⁸⁴

¹⁷⁹ Mihelčić, G.; Marochini Zrinski, M.; Šantek, R., "Od predmeta McCann do predmeta F.J.M. - razmjernost i pravo na poštovanje doma kod prisilnog namirenja stvarnopravno osiguranih tražbina iz nekretnine, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 41, br. 1, 113-132 (2020), str. 119.

¹⁸⁰ Tako npr. v. dijelove odluka ESLJP-a u kojima on daje svoju ocjenu u predmetima *Vaskrsić protiv Slovenije*, *op. cit.* u bilj. 40, *Paulić protiv Hrvatske*, *op. cit.* u bilj. 155, *Orlić protiv Hrvatske*, *op. cit.* u bilj. 157, *Vrzić protiv Hrvatske*, *op. cit.* u bilj. 59.

¹⁸¹ Gović Penić, I., *op. cit.* u bilj. 160, str. 9.

¹⁸² *Ibid.*, str. 3.

¹⁸³ *Ibid.*

¹⁸⁴ *Ibid.*

3.1.1. Javnopravni odnosi

U predmetu *McCann protiv Ujedinjenog Kraljevstva*,¹⁸⁵ ESLJP je postavio temeljne pretpostavke za ocjenjivanje razmjernosti miješanja pri ispitivanju povrede prava na poštovanje doma.¹⁸⁶ Sud je naglasio da „gubitak doma predstavlja najekstremniji oblik miješanja u pravo na poštovanje doma, pa svaka osoba kojoj prijeti miješanje takvog razmjera treba imati mogućnost ispitivanja razmjernosti takve mjere u svjetlu čl. 8. Konvencije, neovisno što joj je prema nacionalnom propisu pravo prestalo.”¹⁸⁷

Problem neprovođenja testa razmjernosti ESLJP je pronalazio i u predmetima koji su se pred njim vodili protiv Hrvatske. Tako je u predmetu *Paulić protiv Hrvatske*, pozivajući se na načela za ocjenu nužnosti miješanja u pravo na dom iznesena u predmetu *Connors protiv Ujedinjenog Kraljevstva*¹⁸⁸, naglasio da bi „svakoj osobi kojoj prijeti rizik od miješanja u njezino pravo na dom, načelno trebalo biti omogućeno da nezavisni sud ocijeni razmjernost i razumnost mjere s obzirom na relevantna načela“ prema čl. 8. EKLJP-a.¹⁸⁹ Naloživši podnositelju zahtjeva iseljenje iz njegova doma, bez utvrđivanja razmjernosti te mjere i bez pružanja odgovarajuće proceduralne zaštite, građanski je sud povrijedio čl. 8 EKLJP-a.¹⁹⁰

¹⁸⁵ Predmet *McCann protiv Ujedinjenog Kraljevstva*, *op. cit.* u bilj. 156.

¹⁸⁶ Mihelčić, G.; Marochini Zrinski, M.; Šantek, R., *op. cit.* u bilj. 179, str. 118.

¹⁸⁷ Prijevod obrazloženja Suda iz predmeta *McCann protiv Ujedinjenog Kraljevstva*, *op.cit.* u bilj. 156, §50. V. i *ibid.*

¹⁸⁸ Predmet *Connors protiv Ujedinjenog Kraljevstva*, 66746/01, presuda od 27. svibnja 2004., dostupno na: <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-61795> (datum posljednjeg pristupa: 28. rujna 2024.). U tom je predmetu Sud naveo da će se miješanje smatrati nužnim za postizanje legitimnog cilja „ako zadovoljava 'neodgodivu društvenu potrebu' i, posebice, ako je razmjerno s legitimnim ciljem koji želi postići“, nastavivši da je inicijalna ocjena nužnosti na nacionalnim tijelima, a konačna procjena relevantnosti i dostatnosti razloga navedenih za miješanje na Sudu, koji će ocijeniti je li ono sukladno zahtjevima EKLJP-a (§81. odluke ESLJP-a). Sud će poštovati prosudbu nacionalnog tijela u područjima socijalne sigurnosti i gospodarske politike, poput stanovanja, ako prosudba radi li se o općem interesu nije očigledno bez razumnog utemeljenja (§82. odluke ESLJP-a). No, Sud mora razmotriti je li postupak koji je doveo do mjere miješanja bio pošten te je li omogućio poštivanje prava na dom (§83. odluke ESLJP-a).

¹⁸⁹ Predmet *Paulić protiv Hrvatske*, *op. cit.* u bilj. 155, §43.

¹⁹⁰ *Ibid.*, §45.

Povredu prava na dom iz istog razloga, ESLJP je utvrdio i u predmetima Orlić,¹⁹¹ Ćosić,¹⁹² Bjedov,¹⁹³, itd.

U odluci iz 2014. godine, USRH je uspostavio dužnost nadležnih građanskih sudova da ispituju razmjernost i nužnost mjere prisilnog iseljenja kada stranke u postupku istaknu prigovor miješanja u njihovo pravo na poštivanje doma.¹⁹⁴ U odluci iz 2017. godine, tu je obvezu proširio i na slučajeve kada stranka izrijekom ne navede mjerodavnu ustavnu ili konvencijsku odredbu, već se iz njezinih navoda može zaključiti da oni su svojoj biti predstavljaju pozivanje na pravo na dom.¹⁹⁵ Ovakva praksa USRH-a u skladu je s praksom ESLJP-a.

Bitno je istaknuti i shvaćanje Vrhovnog suda Republike Hrvatske. U povodu postavljenog pravnog pitanja u revizijskom postupku: „Je li sud koji odlučuje povodom tužbe tužitelja države (osobe javnog prava) za iseljenje dužan prilikom donošenja odluke temeljem čl. 8. Konvencije ispitati je li miješanje (iseljenje) nužno u demokratskom društvu, odnosno je li prihvaćanje tužbenog zahtjeva razmjerno legitimnom cilj koji se teži ostvariti?“, Vrhovni sud je odgovorio potvrdno.¹⁹⁶ Sud navodi da se test razmjernosti provodi pomoću tri eliminacijska pitanja, a već je i jedan negativan odgovor dovoljan da bi se mogao izvesti zaključak o povredi prava na dom.¹⁹⁷ Sudovi su dužni ispitati zakonitost miješanja, njegovu usmjerenost k legitimnom cilju te nužnost miješanja u demokratskom društvu.¹⁹⁸ Konkretno, sud je bio dužan utvrditi je li se

¹⁹¹ Predmet *Orlić protiv Hrvatske*, *op. cit.* u bilj. 157.

¹⁹² Predmet *Ćosić protiv Hrvatske*, 28261/06, presuda od 15. siječnja 2009., dostupno na: <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-90627> (datum posljednjeg pristupa: 30. rujna 2024.).

¹⁹³ Predmet *Bjedov protiv Hrvatske*, *op. cit.* u bilj. 157.

¹⁹⁴ Odluka USRH-a, br. U-III-2073/10, od 4. ožujka 2014., *Narodne novine*, br. 41/14, dostupno na: https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2014_03_41_768.html (datum posljednjeg pristupa: 27. studenoga 2024.), §21.1

¹⁹⁵ Odluka USRH-a, br. U-III-738/14, od 21. rujna 2017., dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/USRH2014B738AIII> (datum posljednjeg pristupa 7. listopada 2024.), §7.1. Ovdje Sud primjerice nabroja navode stranke iz kojih bi se moglo zaključiti da se stranka poziva na pravo na dom: „primjerice, da u stanu boravi dugi niz godina, da uredno plaća najamninu te da ishod parničnog postupka predstavlja za nju egzistencijalno pitanje“.

¹⁹⁶ Rješenje Vrhovnog suda RH, br. Rev x-1050/12-2, od 10. rujna 2014., dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/VSRH2012RevxB1050A2> (datum posljednjeg pristupa: 27. studenoga 2024.).

¹⁹⁷ *Ibid.*, §16.

¹⁹⁸ *Ibid.*

opravdani cilj mogao postići blažom mjerom te je li miješanje (iseljenje) razmjerno potrebi tužiteljice, osobe javnog prava, u odnosu na potrebe tuženika.¹⁹⁹ Ovakva odluka Vrhovnog suda, prema kojoj je sud dužan „vagati“ suprotstavljene interese stranaka kada je riječ o ovršnom postupku u kojem je tužitelj osoba javnog prava, u skladu je s praksom ESLJP-a.

3.1.2. Privatnopravni odnosi

Mehanizmi provođenja testa razmjernosti, odnosno „vaganja“, u privatnopravnim su odnosima u pravilu već osigurani kroz domaće zakonodavstvo, tj. kroz pravne lijekove i postupke koji privatnim osobama, u svrhu zaštite njihova prava na dom, stoje na raspolaganju.²⁰⁰ Zbog toga, redovni sud neće morati provoditi test razmjernosti u svakom takvom postupku, već će biti dovoljno da je postupak popraćen prikladnim postupovnim jamstvima, da ne postoji arbitrarnost primjene mjerodavnog prava te da ona nije očito nerazumna.²⁰¹

U predmetu o kojemu je odlučio 2021. godine, na žalbene razloge kojima je ovršenik ukazivao da predmetna nekretnina predstavlja njegov jedini dom, Županijski sud u Splitu odgovorio je navodeći da je ovrhovoditeljičino potraživanje zasnovano na pravomoćnoj i ovršnoj sudskoj odluci te da je, u svrhu postizanja cilja zbog kojeg je pokrenut, nužno provesti ovršni postupak.²⁰² Sud je istakao da se u danom predmetu radi o suprotstavljenim privatnim interesima dviju fizičkih osoba te da su mehanizmi vaganja takvih interesa utjelovljeni kroz pravne propise koji strankama omogućavaju zaštitu njihova prava (i prava na dom) pokretanjem odgovarajućih postupaka i izjavlivanjem dopuštenih pravnih lijekova.²⁰³ Pozvavši se da odluku

¹⁹⁹ *Ibid.*

²⁰⁰ Gović Penić, I., *op. cit.* u bilj. 160, str. 11.

²⁰¹ *Ibid.*

²⁰² Rješenje Županijskog suda u Splitu, br. Gž Ovr-100/2021-2, odluka od 29. ožujka 2021., dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2021StGzOvrB100A2> (datum posljednjeg pristupa: 28. studenoga 2024.).

²⁰³ *Ibid.*

U-III-1479/2018 USRH-a, Županijski je sud zaključio da u ovom slučaju u ovršnom postupku nije nužno ispitivati razmjernost i nužnost miješanja.²⁰⁴

O tome da su mehanizmi vaganja suprotstavljenih privatnih pravnih interesa stranaka u pravilu već utjelovljeni u zakonodavstvu, izjasnio se ranije i USRH, navevši da u takvom postupku nije nužno da neovisni sud važe te interese.²⁰⁵ Unatoč podnositeljčinu prigovoru povrede čl. 34. URH-a i čl. 8. EKLJP-a te unatoč tome da je prvostupanjski sud utvrdio da se zaista radi o njezinom domu te da ona u svom vlasništvu nema drugu nekretninu i ne može osigurati drugi smještaj u mjestu stanovanja, USRH je potvrdio stajalište drugostupanjskog suda, prema kojem interes tužiteljice kao vlasnice sporne nekretnine preteže u odnosu na interes ovršenice, koja tu nekretninu koristi bez pravne osnove, te da se zahtijevano iseljenje temelji na zakonu i razmjerno je legitimnom cilju kojem teži.²⁰⁶

ESLJP je, međutim, utvrdio povredu prava na dom u predmetu *Zehentner protiv Austrije*, u kojem je podnositeljica navela kako je u procesu sudske prodaje izgubila stan, a da joj je bila dana mogućnost žalbe, te je postala beskućnica.²⁰⁷ Sud je utvrdio da austrijski Vrhovni sud nije odmjerio interese (*bona fide*) kupca nekretnine i interese (posebno ranjive)

²⁰⁴ *Ibid.*, §14. u vezi s odlukom USRH-a, br. U-III/1479/2018, odluka od 29. siječnja 2020., dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/USRH2018B1479AIII> (datum posljednjeg pristupa: 28. studenoga 2024.).

²⁰⁵ Odluka USRH-a, br. U-III/4836/2019, odluka od 16. prosinca 2020., dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/USRH2019B4836AIII> (datum posljednjeg pristupa: 28. studenoga 2024.), §7.

²⁰⁶ *Ibid.*, §8. i §9.

²⁰⁷ Predmet *Zehentner protiv Austrije*, *op.cit.* u bilj. 55, §47. i §21. Podnositeljica, koja je bila ranjiva osoba (§14. odluke ESLJP-a), tvrdila je da joj je povrijeđeno pravo iz čl. 8. EKLJP-a (§35. odluke ESLJP-a). U svom odgovoru, Republika Austrija navela je da nije bilo dovoljno jasno da bi se radilo o „domu“ podnositeljice te da sama prodaja nekretnine (koja je dovela samo do promjene vlasništva) nije direktno utjecala na njezino pravo na poštivanje doma, jer je tek provedba procesa iseljenja dovela do promjene njezinih okolnosti, ali da je mjera miješanja u pravo na dom u svakom slučaju bila zakonita i da je služila opravdanom cilju – zaštiti vjerovnika (§48. - §50 odluke ESLJP-a.). Osim toga, austrijsko pravo ne dozvoljava preispitivanje odluke o prodaji nekretnine sudskim putem nakon proteka prekluzivnog zakonskog roka od 14 dana, čak ni kad se naknadno utvrdi nedostatak poslovne sposobnosti, kao što je to bio slučaj s podnositeljicom (§51. odluke ESLJP-a). ESLJP se nije složio s time da bi postupak sudske prodaje i postupak iseljenja predstavljali dva odvojena postupka (§54. odluke ESLJP-a), a iako je potvrdio zakonitost i legitimnost miješanja, naveo je da podnositeljica već godinama nije imala poslovnu sposobnost te nije mogla prigovoriti platnom nalogu na kojem se presuda temelji, a ni iskoristiti inače dostupna pravna sredstva (§55. i §61. odluke ESLJP-a). Sud je utvrdio da, zbog apsolutne naravi zakonskog roka za podnošenje žalbe, podnositeljici nije omogućeno naknadno preispitivanje njezina predmeta kada joj je postavljen skrbnik (§62. odluke ESLJP-a).

podnositeljice te da nije opravdao svoju odluku.²⁰⁸ Utvrđena je povreda čl. 8. EKLJP-a, uz zaključak da ni zaštita *bona fide* kupca ni opći interes za očuvanjem pravne sigurnosti nisu dovoljni da bi prevagnuli nad činjenicom da je podnositeljica, koja nije bila poslovno sposobna, lišena svog doma bez mogućnosti učinkovitog sudjelovanja u tom postupku, a da joj nije ostavljena ikakva mogućnost sudskog ispitivanja proporcionalnosti takve mjere.²⁰⁹ No, iz tog predmeta ne proizlazi da bi Sud donio istu odluku kada bi se radilo o osobi koja ima poslovnu sposobnost i koja je u zakonskim rokovima mogla koristiti dostupna pravna sredstva.

Nezavisni sud neće imati dužnost vagati suprotstavljene interese kada je riječ o odnosu u kojem je ovrhovoditelj privatna pravna osoba, a ovršenik je dao izričiti pristanak da se tražbina ovrhovoditelja namiri prodajom založene nekretnine.

U odluci iz 2019. godine, USRH je istaknuo da su podnositelji dobrovoljno koristili predmetnu nekretninu kao instrument osiguranja kredita, čime su izričito pristali da banka svoju tražbinu može namiriti njezinom prodajom.²¹⁰ Također, iz provedenog postupka nije proizlazilo da su podnositelji koristili dostupna pravna sredstva, pokrenuvši postupak radi ispitivanja ugovora o kreditu, osnovom kojeg je doneseno tješnje o ovrsi, što implicira da su taj ugovor slobodno sklopili te pristali da njihova nekretnina bude instrument osiguranja kredita.²¹¹ USRH se pozvao na praksu ESLJP-a u predmetima *Vrzić i Frlan protiv Hrvatske*.

U predmetu *Vrzić protiv Hrvatske*,²¹² podnositelji su postavili pitanje zaštite prava na mirno uživanje imovine, s obzirom na to da je njihova nekretnina bila prodana u ovršnom postupku za trećinu svoje vrijednosti, te pitanje prava na poštovanje doma, jer im je prvostupanjski sud naložio iseljenje iz kuće koja je bila predmet ovrhe.²¹³ Sud nije našao da je

²⁰⁸ *Ibid.*, §63.

²⁰⁹ *Ibid.*, §65.

²¹⁰ Odluka USRH-a, br. U-III/2930/2019, od 14. studenoga 2019., dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/USRH2019B2930AIII> (datum posljednjeg pristupa: 28. studenoga 2024.), §7.1.

²¹¹ *Ibid.*

²¹² Predmet *Vrzić protiv Hrvatske*, *op. cit.* u bilj. 59.

²¹³ Vidi Mihelčić, G.; Marochini Zrinski, M.; Šantek, R., *op. cit.* u bilj. 179, str. 121. i Ljubić, B., *op. cit.*, u bilj. 34, str. 85.

u ovom predmetu došlo do povrede prava na dom jer su podnositelji dobrovoljno, s izričitim pristankom, koristili svoj dom kao zalog u slučaju da ne bi uspjeli podmiriti dugove do određenog datuma te su vjerovnici, po propustu roka, imali pravo tražiti naplatu putem ovrhe na njihovoj kući.²¹⁴

Na istom temelju, ESLJP je donio odluku u predmetu *Frlan protiv Hrvatske*.²¹⁵ Sud je naveo da je podnositelj dobrovoljno koristio svoj dom kao instrument osiguranja kredita te se, budući da pred nacionalnim sudovima nije osporavao ugovor sklopljen s bankom, podrazumijeva da je slobodno pristao na mogućnost naplate duga prodajom njegove kuće.²¹⁶ U ovom predmetu, ESLJP uopće nije ulazio u pitanje povrede prava iz čl. 8. EKLJP-a.²¹⁷

Na potonji se predmet pozvao i Vrhovni sud, kada je u povodu revizije ovrhovoditelja odlučivao o postavljenom pitanju: „Isključuje li primjena čl. 77. st. 1. ograničenja iz čl. 80.b Ovršnog zakona, odnosno, može li se 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 20.000.00 kuna?“²¹⁸ Sud je svoje shvaćanje – da se ovršenik u danim okolnostima ne može protiviti ovrsi pozivanjem na čl. 80.b st. 1. OZ-a – pojasnio je time da je, sklapajući pravni posao o zalogu, on dobrovoljno pristao da se isplata duga izvrši prodajom nekretnina, odnosno

²¹⁴ Predmet *Vrzić protiv Hrvatske*, *op. cit.* u bilj. 59, §68., §71. i §73.

²¹⁵ Predmet *Frlan protiv Hrvatske*, 43777/13, presuda od 20. rujna 2016., dostupno na: <https://uredzastupnika.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/Presude%20i%20odluke/Frlan,%20odluka.pdf> (datum posljednjeg pristupa: 3. listopada 2024.).

²¹⁶ *Ibid.*, §4., §32. i §33.

²¹⁷ Mihelčić, G.; Marochini Zrinski, M.; Šantek, R., *op. cit.* u bilj. 179, str. 123.

²¹⁸ Rješenje Vrhovnog suda Republike Hrvatske, br. Rev 476/2021-3, od 16. studenoga 2022., dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/VSRH2021RevB476A3> (datum posljednjeg pristupa: 8. studenoga 2024.), §2. i §9.

da ih je dobrovoljno koristio kao instrument osiguranja kredita te na taj način ujedno i pristao da se u slučaju neisplate vjerovnik može naplatiti putem ovrhe na tim nekretninama.^{219, 220, 221}

No, iz obrazloženja rješenja br. Gž Ovr-413/2021-2 Županijskog suda u Puli,²²² može se zaključiti da prevaga čl. 77. OZ-a ne znači da je dosljedno otklonjena mogućnost da se čl. 80.b OZ-a uzme u obzir.²²³ Unatoč tome što navodi da ovrha na predmetnoj nekretnini, sukladno ispunjenju uvjeta iz čl. 77. OZ-a, nije bila ograničena, kao i tome da se ovršenica nije bila ovlaštena pozivati na pravo na dom, Sud je ipak u obzir uzeo i visinu tražbine (182.958,97 kn) te utvrdio da ovršenica nije učinila vjerojatnim postojanje pretpostavki iz čl. 80.b OZ-a da bi bilo moguće prijedlog za ovrhu odbiti pa „zato nisu ostvarene ni pretpostavke za ukidanje rješenja o ovrsci kako bi prvostupanjski sud prije ponovnog odlučivanja o prijedlogu za ovrhu proveo test razmjernosti prema toj zakonskoj odredbi“.²²⁴

Imajući u vidu takav stav Županijskog suda u Puli, nameće se pitanje bi li Vrhovni sud u spomenutom predmetu Rev 476/2021-3²²⁵ donio istu odluku u slučaju kada bi ovršenik isticao povredu prava na dom. Naime, iako ESLJP u predmetu *Frlan protiv Hrvatske*,²²⁶ nije ni ulazio u pitanje povrede čl. 8. EKLJP-a, ipak valja spomenuti da se u tom predmetu radilo o tražbini

²¹⁹ *Ibid.*, §7. i §8.

²²⁰ Na istom je temelju i Županijski sud u Puli kao neosnovano odbio žalbu ovršenice na rješenje općinskog suda o ovrsci. V. rješenje Županijskog suda u Puli, br. Gž Ovr-571/2019-2, od 28. siječnja 2020., dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2019PuGzOvrB571A2> (datum posljednjeg pristupa: 9. studenoga 2024.).

²²¹ V. i rješenje Županijskog suda u Rijeci, br. Gž Ovr-778/2019-2, od 29. srpnja 2021., dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2019PuGzOvrB571A2> (datum posljednjeg pristupa: 9. studenoga 2024.): „Glede primjene odredbe čl. 80.b OZ-a u odnosu na postojanje vjerojatnosti da je ovrha na drugim nekretninama bila bezuspješna, valja ukazati na odredbu čl. 77. OZ-a prema kojem propisu se ovršenik ne može protiviti ovrsci na nekretnini pozivajući se na razloge iz čl. 75. st. 1. i čl. 76. st. 1. OZ-a..., 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“.

²²² Rješenje Županijskog suda u Puli, br. Gž Ovr-413/2021-2, od 27. srpnja 2021., dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2021PUGzOvrB413A2> (datum posljednjeg pristupa: 9. studenoga 2024.).

²²³ Mihelčić, Gabrijela, „Utjecaj posljednjih izmjena Ovršnog zakona na hipotekarna osiguranja – novosti i sporna pitanja“, *Ius info*, stručni članci, od 21. siječnja 2022., dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/CLN20V01D2022B1627> (datum posljednjeg pristupa: 9. studenoga 2024.), str. 9.

²²⁴ Rješenje Županijskog suda u Puli, br. Gž Ovr-413/2021-2, *op. cit.* u bilj. 222.

²²⁵ Rješenje Vrhovnog suda Republike Hrvatske, br. Rev 476/2021-3, *op. cit.* u bilj. 218.

²²⁶ Predmet *Frlan protiv Hrvatske*, *op. cit.* u bilj. 215.

od 193.400,00 DEM.²²⁷ S druge strane, u predmetu Rev 476/2021-3, tražbina je iznosila 14.196,61 kn (tj. 1.929,06 eura).^{228, 229} Stavimo li u korelaciju iznose tih dviju tražbina (u eurima), jasno je da je iznos tražbine u predmetu *Frlan* znatno viši. Uzmemo li u obzir mišljenje ESLJP-a iz predmeta *Vaskrsić protiv Slovenije*,²³⁰ prema kojem je slovenski sud propustio uzeti u obzir nerazmjernost vrijednosti tražbine (koja ovdje ipak nije bila osigurana založnim pravom na nekretnini) u odnosu na vrijednost ovršenikove nekretnine i izrazitu tegobnost takve mjere po ovršenika, ne čini se nevjerojatnom mogućnost da bi ESLJP ipak inzistirao na provođenju testa razmjernosti unatoč postojanju dobrovoljnog osiguranja. U praksi hrvatskih sudova, s druge strane, pozivanje na čl. 6. OZ-a, kako bi se zaštitilo dostojanstvo ovršenika i kako bi se osigurala za njega što manja nepovoljnost ovrhe, ne bi predstavljalo presedan.²³¹

V. Zaključak

Položaj ovršenika fizičke osobe u postupcima ovrhe na nekretnini značajno se promijenio od prvog Ovršnog zakona iz 1996. do danas. U početku, u ovršnom zakonodavstvu nije bila od ovrhe zaštićena nekretnina u kojoj je ovršenik stanovao, nije postojao redosljed namirenja ni test razmjernosti. Ipak, sudovi su djelomično ublažavali nedostatak zaštite ovršenikova doma, koristeći se odredbom o zaštiti ovršenikova dostojanstva i za njega što manjoj nepovoljnosti ovrhe.

Tek su izmjene OZ-a iz 2012. odigrale značajniju ulogu u osnaživanju zaštite ovršenika i nekretnine u kojoj stanuje. Iz perspektive pozitivnog prava, najznačajniju je ulogu u tome imala

²²⁷ Od 1. siječnja 2002., kao dana konverzije, 1 euro iznosi 1,95583 DEM (podatak dostupan na: <https://www.ecb.europa.eu/euro/intro/html/index.hr.html>, datum posljednjeg pristupa: 29. studenoga 2024.). Prema tom izračunu, tražbina u pitanju odnosila bi se na iznos od 98.883,85 eura.

²²⁸ Rješenje Vrhovnog suda Republike Hrvatske, br. Rev 476/2021-3, *op. cit.* u bilj. 218, §6.

²²⁹ Vrijednosni prag u vrijeme donošenja prvostupanjske i drugostupanjske odluke određivao se prema Noveli OZ-a iz 2017., odnosno, iznosio je 20.000,00 kn.

²³⁰ Predmet *Vaskrsić protiv Slovenije*, *op. cit.* u bilj. 40. V. *supra ad.* II. 3.2.1.

²³¹ V. odluku Županijskog suda u Slavonskom Brodu, Stalna služba u Požegi, br. Gž Ovr 18/2020-2, od 4. veljače 2020., dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2020SBGzOvrB18A2> (datum posljednjeg pristupa: 29. studenoga 2024.).

Novela OZ-a iz 2017. godine, donesena pod utjecajem odluke ESLJP-a *Vaskrsić protiv Slovenije*, uvevši predmnijevu o nužnosti jedine nekretnine u vlasništvu ovršenika, u kojoj on ujedno i stanuje, za zadovoljenje njegovih osnovnih životnih potreba (fizičke osobe koja ne obavlja registriranu djelatnost) i osoba koje je on dužan uzdržavati. U njoj je, iako se to izrijekom ne spominje, sadržana zaštita prava na dom. Novela OZ-a iz 2017. godine je, također, uvela i posebne uvjete za određivanje ovrhe na nekretnini – vrijednosni kriterij i test razmjernosti.

Odredba kojom se štiti pravo na dom u OZ-u, do sada je pružala adekvatnu zaštitu tog konvencijskog prava iz čl. 8. EKLJP-a, a i hrvatski su sudovi svojim tumačenjima pojma „dom“ uspješno pratili praksu ESLJP-a. No, na primjeru predmeta *Demades protiv Turske*, u kojem je ESLJP značenje pojma „dom“ proširio i na sekundarne nekretnine, vidimo kako bi u budućnosti dikcija čl. 75. OZ-a, koja propisuje zaštitu „jedine nekretnine“, u budućnosti mogla postati problematična.

Dužnost sudova da provode test razmjernosti uvelike ovisi o tome radi li se o javnopravnom ili privatnopravnom odnosu. Vidjeli smo da ESLJP inzistira na njegovu provođenju kada nasuprot ovršenika stoji ovrhovoditelj koji je osoba javnog prava (i često su hrvatski sudovi u predmetima koji su se našli pred ESLJP-om to propuštali učiniti).

S druge strane, mehanizmi vaganja interesa, u privatnopravnim odnosima su u pravilu već osigurani kroz domaće zakonodavstvo (pravne lijekove i postupke koji privatnim osobama stoje na raspolaganju) te nije uvijek nužno da sudovi provode test razmjernosti. Primjetno je da u predmetima u kojima je ovrhovoditelj fizička osoba, u praksi hrvatskih sudova, uglavnom prevagne njegov interes (uglavnom pravo vlasništva). Međutim, kada je riječ o ovrhovoditelju privatnoj pravnoj osobi (uglavnom banci), i ESLJP i hrvatski sudovi zauzimaju stav da ne postoji dužnost provođenja testa razmjernosti, s obzirom na postojanje dobrovoljnog založnog prava na predmetnoj nekretnini.

Praksa hrvatskih sudova djelomično je neujednačena po pitanju isključenja iz primjene odredbe čl. 80.b, odnosno procjene pravične ravnoteže sukobljenih interesa stranaka, u slučaju kad je ovrhovoditelj na nekretnini stekao založno pravo radi osiguranja svoje tražbine.

Literatura

Knjige, znanstveni članci i publikacije

1. Aras Kramar, Slađana, „Ovrha na temelju vjerodostojne isprave prema noveli Ovršnog zakona iz 2020. godine“, *Pravo i porezi*, br. 12/20, str. 16. – 24.
2. Aras Kramar, Slađana, „Status nekretnina u postupku ovrhe – osvrt na neka pitanja“, *Pravo i porezi*, br. 4/21, str. 12. – 18.
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. Dika, Mihajlo: „Građansko ovršno pravo. I. Knjiga: Opće građansko ovršno pravo“, Narodne novine d.d., Zagreb, 2007.
5. Dika, Mihajlo, „Novela Ovršnog zakona od 4. srpnja 2017. – opći pregled“ u Hercigonja, J. (ur.), *Novela Ovršnog zakona – 2017.*, Zagreb, 2017.
6. Dika, Mihajlo, „Ovrha na nekretnini“, u: Barbarić, K. (ur.), „Nekretnine u pravnom prometu – pravni i porezni aspekti“, Inženjerski biro, Zagreb, 1998., str. 123. – 169.
7. Gavella, N.; Josipović, T.; Gliha, I.; Belaj, V.; Stipković, Z.: *Stvarno pravo. Svezak prvi*, Narodne novine d.d., Zagreb, 2007.
8. Gović Penić, Iris, „Praksa Europskog suda za ljudska prava i domaćih sudova o pravu na dom u privatnopravnim odnosima“, *Ius info*, stručni članci, od 9. studenog 2021., dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/praksa-europskog-suda-za-ljudska-prava-i-domacih-sudova-o-pravu-na-dom-u-privatnopravnim->

odnosima?HighlightQuery=iris+govi%c4%87+peni%c4%87+praksa+europskog+suda+pravu+na+dom (datum posljednjeg pristupa: 8. listopada 2024.).

9. Kontrec, Damir, „Ovrha na nekretnini (de lege lata, de lege ferenda)“, *Ius info*, stručni članci, od 20. siječnja 2017., dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/ovrha-na-nekretnini-de-lege-lata-de-lege-ferenda> (datum posljednjeg pristupa: 19. rujna 2024.).
10. Ljubić, Boris, „Ovrha na nekretnini (komparativna analiza hrvatskog i slovenskog prava), završni rad, Zagreb: *Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu*, 2020.
11. Majić, Helena, „Pravo vlasništva i načelo razmjernosti u novom hrvatskom ovršnom postupku u kontekstu prakse Europskog suda za ljudska prava“, *Ius info*, stručni članci, od 25. siječnja 2020., dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/pravo-vlasnistva-i-nacelo-razmjernosti-u-novom-hrvatskom-ovrsnom-postupku-u-kontekstu-prakse-europskog-suda-za-ljudska-prava> (datum posljednjeg pristupa: 28. listopada 2024.).
12. Marković, Sandra, „Pravo na poštovanje doma – između odredbi nacionalnog zakonodavstva i stajališta Europskog suda za ljudska prava i Ustavnog suda Republike Hrvatske“, *Ius info*, stručni članci, od 2. svibnja 2018., dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/pravo-na-postovanje-doma-između-odredbi-nacionalnog-zakonodavstva-i-stajalista-europskog-suda-za-ljudska-prava-i-ustavnog-suda-republike-hrvatske> (datum posljednjeg pristupa: 4. listopada 2024.).
13. Mihelčić, G.; Marochini Zrinski, M.; Šantek, R., “Od predmeta McCann do predmeta F.J.M. - razmjernost i pravo na poštovanje doma kod prisilnog namirenja stvarnopravno osiguranih tražbina iz nekretnine, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 41, br. 1, 113-132 (2020), str. 118. – 123.

14. Mihelčić, Gabrijela, „Utjecaj posljednjih izmjena Ovršnog zakona na hipotekarna osiguranja – novosti i sporna pitanja“, *Ius info*, stručni članci, od 21. siječnja 2022., dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/CLN20V01D2022B1627> (datum posljednjeg pristupa: 9. studenoga 2024.).
15. Verović, Josipa, „Nenadoknadiva ili teško nadoknadiva šteta u postupcima odgode ovrhe prema Ovršnom zakonu“, *Ius info*, stručni članci, od 10. lipnja 2021., dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/nenadoknadiva-ili-tesko-nadoknadiva-steta-u-postupcima-odgode-ovrhe-prema-ovrsnom-zakonu> (datum posljednjeg pristupa: 27. rujna 2024.).
16. Žutelija Krešić, Iva, „Ovrha na nekretnini s posebnim osvrtom na institut elektroničke javne dražbe“, *Ius info*, stručni članci, od 25. siječnja 2019., dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/CLN20V01D2019B1660> (datum posljednjeg pristupa: 29. studenoga 2024.).

Pravni propisi

1. 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.
2. 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.
3. Ovršni zakon iz 2010., *Narodne novine*, br. 139/10, 125/11, 150/11, 154/11, 12/12, 70/12, 80/12, 112/12.
4. Ovršni zakon, *Narodne novine*, br. 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22, 6/24.
5. Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o sadržaju i vođenju Očevidnika nekretnina i pokretnina, *Narodne novine*, br. 156/14.

6. Pravilnik o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku, *Narodne novine*, br. 156/14, 1/19, 28/21, 9/23.
7. Pravilnik o vrstama i visini naknada za obavljanje poslova provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku, *Narodne novine*, br. 156/14.
8. 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.
9. Zakon o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona iz 2003., *Narodne novine*, br. 173/2003.
10. Zakon o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona, *Narodne novine*, br. 93/14.
11. Zakon o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona, *Narodne novine*, br. 73/17.
12. Zakon o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona, *Narodne novine*, br. 131/20.
13. Zakon o izmjenama Ovršnog zakona, *Narodne novine*, br. 114/22.
14. Zakon o javnim ovršiteljima iz 2010., *Narodne novine*, br. 139/10, 150/11, 70/12, 112/12.
15. Zakon o najmu stanova, *Narodne novine*, br. 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20.
16. 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.
17. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, *Narodne novine*, br. 78/15.
18. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, *Narodne novine*, br. 91/96, 68/98, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 148/08, 38/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17.
19. Zakon o zemljišnim knjigama, *Narodne novine*, br. 63/19, 128/22, 155/23.

Sudske odluke

1. Odluka i Rješenje USRH-a broj: U-I-331/2021 i dr. od 19. prosinca 2023., *Narodne novine*, br. 6/2024.
2. Odluka USRH-a, br. U-III-46/07, od 22. prosinca 2010.
3. Odluka USRH-a, br. U-III/408/03, od 18. veljače 2004.
4. Odluka USRH-a, br. U-III-646/18, od 1. srpnja 2020., dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/USRH2018B646AIII> (datum posljednjeg pristupa: 8. listopada 2024.)
5. Odluka USRH-a, br. U-III-738/14, od 21. rujna 2017., dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/USRH2014B738AIII> (datum posljednjeg pristupa 7. listopada 2024.).
6. Odluka USRH-a, br. U-III/1472/00, o 17. siječnja 2003.
7. Odluka USRH-a, br. U-III/1479/2018, odluka od 29. siječnja 2020., dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/USRH2018B1479AIII> (datum posljednjeg pristupa: 28. studenoga 2024.).
8. Odluka USRH-a, br. U-III-1862/14, od 15. studenoga 2017., dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/USRH2014B1862AIII> (datum posljednjeg pristupa: 8. listopada 2024.).
9. Odluka USRH-a, br. U-III-2073/10, od 4. ožujka 2014., *Narodne novine*, 41/2014, dostupno na: https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2014_03_41_768.html (datum posljednjeg pristupa: 27. studenoga 2024.).
10. Odluka USRH-a, br. U-III-2404/15, o 21. rujna 2017., dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/USRH2015B2404AIII> (datum posljednjeg pristupa: 7. listopada 2024.).

11. Odluka USRH-a, br. U-III/2930/2019, od 14. studenoga 2019., dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/USRH2019B2930AIII> (datum posljednjeg pristupa: 28. studenoga 2024.).
12. Odluka USRH-a, br. U-III-3666/15, od 11. svibnja 2016., dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/USRH2015B3666AIII> (datum posljednjeg pristupa: 8. listopada 2024.).
13. Odluka USRH-a, br. U-III/4836/2019, odluka od 16. prosinca 2020., dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/USRH2019B4836AIII> (datum posljednjeg pristupa: 28. studenoga 2024.).
14. Odluka Vrhovnog suda RH, br. Rev-3952/19-2, od 3. ožujka 2020., dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/VSRH2019RevB3952A2> (datum posljednjeg pristupa: 8. listopada 2024.).
15. Odluku Županijskog suda u Slavonskom Brodu, Stalna služba u Požegi, br. Gž Ovr 18/2020-2, od 4. veljače 2020., dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2020SBGzOvrB18A2> (datum posljednjeg pristupa: 29. studenoga 2024.).
16. Predmet *Bjedov protiv Hrvatske*, 42150/09, presuda od 29. svibnja 2012., dostupno na: <https://hudoc.echr.coe.int/?i=001-146789> (datum posljednjeg pristupa: 30. kolovoza 2024.).
17. Predmet *Chapman protiv Ujedinjenog Kraljevstva*, 27238/95, presuda od 18. siječnja 2001., dostupno na: <https://hudoc.echr.coe.int/?i=001-59154> (datum posljednjeg pristupa: 30. kolovoza 2024.).
18. Predmet *Connors protiv Ujedinjenog Kraljevstva*, 66746/01, presuda od 27. svibnja 2004., dostupno na: <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-61795> (datum posljednjeg pristupa: 28. rujna 2024.).

19. Predmet *Ćosić protiv Hrvatske*, 28261/06, presuda od 15. siječnja 2009., dostupno na: <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-90627> (datum posljednjeg pristupa: 30. rujna 2024.).
20. Predmet *Demades protiv Turske*, 16219/90, presuda od 31. srpnja 2003., dostupno na: <https://hudoc.echr.coe.int/?i=001-61272> (datum posljednjeg pristupa: 30. kolovoza 2024.).
21. Predmet *Frlan protiv Hrvatske*, 43777/13, presuda od 20. rujna 2016., dostupno na: <https://uredzastupnika.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/Presude%20i%20odluke/Frlan,%20odluka.pdf> (datum posljednjeg pristupa: 3. listopada 2024.).
22. Predmet *Loizidou protiv Turske*, 15318/89, presuda od 18. prosinca 1996., dostupno na: <https://hudoc.echr.coe.int/?i=001-58007> (datum posljednjeg pristupa: 4. listopada 2024.).
23. Predmet *McCann protiv Ujedinjenog Kraljevstva*, 19009/04, presuda od 13. svibnja 2008., dostupno na: <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-86233> (datum posljednjeg pristupa: 25. rujna 2024.).
24. Predmet *Mindek protiv Hrvatske*, 6169/13, presuda od 30. studenog 2016., dostupno na: <https://hudoc.echr.coe.int/?i=001-166065>, datum posljednjeg pristupa: 12. rujna 2024.).
25. Predmet *Orlić protiv Hrvatske*, 48833/07, presuda od 21. lipnja 2011., dostupno na: <https://hudoc.echr.coe.int/?i=001-151160> (datum posljednjeg pristupa: 30. kolovoza 2024.).
26. Predmet *Paulić protiv Hrvatske*, 3572/06, presuda od 22. listopada 2009., dostupno na: <https://hudoc.echr.coe.int/?i=001-151159> (datum posljednjeg pristupa: 30. kolovoza 2024.).
27. Predmet *Rousk protiv Švedske*, 27183/04, presuda od 25. srpnja 2013., dostupno na: <https://hudoc.echr.coe.int/?i=001-123422> (datum posljednjeg pristupa: 12. rujna 2024.).

28. Predmet *Vaskrsić protiv Slovenije*, 31371/12, presuda od 25. travnja 2017., dostupno na: <https://hudoc.echr.coe.int/?i=001-173102> (datum posljednjeg pristupa: 11. rujna 2024.).
29. Predmet *Vrzić protiv Hrvatske*, 43777/13, presuda od 12. listopada 2016., dostupno na: <https://hudoc.echr.coe.int/?i=001-164681> (datum posljednjeg pristupa: 12. rujna 2024.).
30. Predmet *Zehentner protiv Austrije*, 20082/02, presuda od 16. srpnja 2009., dostupno na: <https://hudoc.echr.coe.int/?i=001-93594> (datum posljednjeg pristupa: 12. rujna 2024.).
31. Rješenje Vrhovnog suda Republike Hrvatske, br. Rev 476/2021-3, od 16. studenoga 2022., dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/VSRH2021RevB476A3> (datum posljednjeg pristupa: 8. studenoga 2024.).
32. Rješenje Vrhovnog suda RH, br. Rev x-1050/12-2, od 10. rujna 2014., dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/VSRH2012RevxB1050A2> (datum posljednjeg pristupa: 27. studenoga 2024.).
33. Rješenje Županijskog suda u Puli, br. Gž Ovr-413/2021-2, od 27. srpnja 2021., dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2021PUGzOvrB413A2> (datum posljednjeg pristupa: 9. studenoga 2024.).
34. Rješenje Županijskog suda u Puli, br. Gž Ovr-571/2019-2, od 28. siječnja 2020., dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2019PuGzOvrB571A2> (datum posljednjeg pristupa: 9. studenoga 2024.).
35. Rješenje Županijskog suda u Rijeci, br. Gž Ovr-778/2019-2, od 29. srpnja 2021., dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2019PuGzOvrB571A2> (datum posljednjeg pristupa: 9. studenoga 2024.).
36. Rješenje Županijskog suda u Splitu, br. Gž Ovr-100/2021-2, odluka od 29. ožujka 2021., dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2021StGzOvrB100A2> (datum posljednjeg pristupa: 28. studenoga 2024.).

Mrežni izvori

1. Europska središnja banka, *Eurosustav*. Dostupno na: <https://www.ecb.europa.eu/euro/intro/html/index.hr.html> (datum posljednjeg pristupa: 29. studenoga 2024.).
2. *Izvod iz zapisnika sa sastanka predsjednika Građanskih odjela županijskih sudova i Građanskog odjela Vrhovnog suda Republike Hrvatske održanog on line 31. ožujka 2021.*, posl. br. Su IV-162/2021, od 31. ožujka 2021. Dostupno na: www.vsrh.hr/custompages/static/HRV/files/2021dok/Zaklju%C4%8Dci/VSRH_GO_Su-IV-162-2021_31_3_2021.pdf (datum posljednjeg pristupa: 3. studenoga 2024.).
3. *Očevidnik nekretnina i pokretnina*. Dostupno na: <https://ponip.fina.hr/ocevidnik-web> (datum posljednjeg pristupa: 25. rujna 2024.).
4. Vlada Republike Hrvatske, Ured zastupnika Republike Hrvatske pred Europskim sudom za ljudska prava, "*Pravo na dom u praksi Europskog suda za ljudska prava*", službene stranice Ureda zastupnika Republike Hrvatske pred Europskim sudom za ljudska prava, 2022. Dostupno na: [/https://uredzastupnika.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/Edukacija/PRAVO%20NA%20DOM%20I%20TEST%20RAZMJERNOSTI%20U%20PRAKSI%20EUROPSKOG%20SUDA%202022.pdf](https://uredzastupnika.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/Edukacija/PRAVO%20NA%20DOM%20I%20TEST%20RAZMJERNOSTI%20U%20PRAKSI%20EUROPSKOG%20SUDA%202022.pdf) (datum posljednjeg pristupa: 25. rujna 2024.).