

DAMIR KONTREC, dipl. iur.
Sudac Vrhovnog suda Republike Hrvatske

OVRHA NA NEKRETNINI

1. Uvod

I nadalje se nastavlja praksa čestih izmjena pravila ovršnog postupka, a koje se prema zakonodavcu primjenjuju s ciljem da se ovrha općenito učini efikasnijom, transparentnijom i pravednijom. Naime, Ovršni zakon iz 1996. godine¹ mijenjan je gotovo svake dvije godine, pa je i praktičarima problem utvrditi koja se pravila primjenjuju u svakom pojedinom slučaju. Na sudovima u Republici Hrvatskoj postoje tisuće i tisuće predmeta, neki još iz vremena važenja Zakona o izvršnom postupku², koji prije svega zapinju na pitanju provedbe ovrhe, odnosno konačnog prisilnog ostvarenja tražbine vjerovnika.

Ovršni zakon iz 2010. godine³ pokušao je u ovrhu uvesti javne ovršitelje, a od čega se vrlo brzo odustalo od strane aktualne vlasti, pa je donesen 2012. novi Ovršni zakon⁴. Zakonom o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona iz 2014. godine⁵ i taj zakon je u značajnoj mjeri promijenjen, pri čemu se najznačajnije promjene odnose na ovrhu na nekretnini.

Ovrha na nekretnini je osjetljiva iz više razloga. Prije svega iz socijalnih razloga jer se dužniku može prodati kuća ili stan u kojem stanuju, zbog ekonomskih razloga jer su vrijednosti nekretnina uvijek veće od nekih drugih predmeta ovrha, iz socioloških razloga jer se prodajom nekretnina u kojima dužnici stanuju stvaraju beskućnici, odnosno osobe koje moraju iznajmljivati stanove itd.

U nastavku ovog rada prikazati ćemo odredbe i provođenju ovrhe na nekretnini.

2. Nadležnost za određivanje i provedbu ovrhe na nekretnini

Za odlučivanje o prijedlogu za ovrhu na nekretnini i za provedbu te ovrhe mjesno je nadležan sud na čijem se području nekretnina nalazi (čl. 79. OZ). Samu prodaju nekretnine provodi Financijska agencija⁶, čija je nadležnost za provedbu ovrhe određena novim čl. 132. a OZ prema kojem se zahtjev za prodaju i ostala pismena u postupku prodaje nekretnina dostavljaju regionalnim centrima Agencije čija se mjesna nadležnost utvrđuje prema nadležnosti suda koji provodi ovrhu, dakle suda na čijem se području nekretnina nalazi.

¹ Narodne novine br. 57/96, 29/99, 42/00, 173/03, 194/03, 151/04, 88/05, 121/05, 67/08, dalje OZ/96.

² Narodne novine br. 53/91, 91/92., dalje ZIP.

³ Narodne novine br. 139/10, 150/11, 154/11, 12/12, 70/12, 80/12, dalje OZ/10.

⁴ Narodne novine br. 112/12, 25/13, dalje OZ.

⁵ Narodne novine br. 93/14, dalje ZID OZ/14.

⁶ Dalje Agencija.

3. Opće odredbe o ovrsi na nekretnini

3.1. Ovršne radnje kod ovrhe na nekretnini

I nadalje se prema odredbi čl. 80. OZ ovrha na nekretnini provodi provodi zabilježbom ovrhe u zemljišnoj knjizi, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.

3.2. Predmet ovrhe

Kada se govori o nekretnini kao predmetu ovrhe, tada predmet ovrhe može biti, prema čl. 81. st. 1. OZ, samo nekretnina kao cjelina određena pravilima koja uređuju vlasništvo i druga stvarna prava (čl. 9. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima⁷). Predmet ovrhe može biti i idealni suvlasnički dio (isto i suvlasnički dio koji je neodvojivo povezan s točno određenim posebnim dijelom), a isto tako predmet ovrhe može biti i pravo građenja, kada je izgrađena zgrada (čl. 81. st. 3. OZ). Predmet ovrhe može biti i pravo plodouživanja (st. 4. istog članka).

3.3. Rokovi i odlučivanje o pravnim lijekovima

U novom čl. 80. a OZ-a⁸ propisano je da će ovrhu na nekretnini odrediti sud u roku od 15 dana od dana podnošenja osnovanog prijedloga za ovrhu ili prijedloga iz čl. 5. st. 3. OZ-a (prijedlog za promjenu predmeta odnosno sredstva ovrhe). Sve daljnje ovršne radnje u provedbi ovrhe sud i Agencija moraju poduzeti u roku od 30 dana od dana kada je ovrha određeno, odnosno od dana kada je poduzeta posljednja ovršna radnja provedba ovrhe koja joj je prethodila, osim ako Zakonom nije što drugo određeno.

Ujedno je određeno da o žalbi protiv rješenja donesenih u postupku ovrhe na nekretninama odlučuje vijeće prvostupanjskog suda, dok o žalbi protiv rješenja o određivanju ovrhe, dosudi i namirenju u postupku ovrhe na nekretninama odlučuje drugostupanjski sud.

⁷ Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, dalje ZV. Čl. 9. ZV glasi: (1) Pojedinačnu nekretninu čini zemljišna 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. (2) Trava, drveće, plodovi i sve uporabljive stvari koje zemlja rađa na svojoj površini dijelovi su te nekretnine sve dok se od zemlje ne odvoje. (3) Što je na površini zemlje, iznad ili ispod nje izgrađeno a namijenjeno je da tamo trajno ostane, ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drukčije s njom trajno spojeno, dio je te nekretnine sve dok se od nje ne odvoji. No, nisu dijelovi zemljišta one zgrade i drugo što je s njim trajno spojeno samo radi neke prolazne namjene. (4) Nisu dijelovi zemljišta one zgrade i druge građevine koje su trajno povezane s time zemljištem ako ih od njega pravno odvaja stvarno pravo koje svojega nositelja ovlašćuje da na tom tuđem zemljištu ima takvu zgradu ili drugu građevinu u svome vlasništvu; isto na odgovarajući način vrijedi i za zgrade i druge građevine koje od zemljišta ili od općega dobra pravno odvaja na zakonu osnovana koncesija koja svojega nositelja ovlašćuje da na tome ima takvu zgradu ili drugu građevinu u svome vlasništvu. (5) Strojevi i slični uređaji koji bi inače bili dio neke nekretnine ne smatraju se njezinim dijelom nego samostalnim stvarnima ako se s pristankom vlasnika nekretnine zabilježi u zemljišnoj knjizi da su oni vlasništvo druge osobe. Učinak te zabilježbe traje dok ona ne bude izbrisana, s time da taj učinak i bez brisanja prestaje protekom pet godina od upisa, ali tijek toga roka zastaje za vrijeme stečajnoga i ovršnoga postupka. (6) Prava koja postoje u korist neke nekretnine smatraju se pripadnošću te nekretnine.

⁸ Čl. 35. ZID OZ/14.

Ne čini nam se prihvatljivim rješenje da se u prvom stupnju u ovršni postupak uvodi vijeće, kada primjerice u parničnom postupku imamo isključivo monokratsko načelo suđenja. Takvo rješenje ne ide u pravcu ubrzanja postupanja, već upravo suprotno. Ako se pak željelo postići ujednačavanje sudske prakse na nivou prvostupanjskog suda, postavlja se pitanje koja će onda uloga drugostupanjskog suda, odnosno revizijskog suda u tome biti. Navedena odredba stupila je na snagu 1. siječnja 2015. godine.

3.4. Dokaz o vlasništvu i pravu građenja

Ako pravo na nekretnini nije upisano na ovršenika, već na drugu osobu, tada se prijedlogu može udovoljiti samo pod uvjetom da ovrhovoditelj podnese izvornik isprave koja je podobna za upis ovršenikova prava. U tom slučaju ovršni sud će naložiti po službenoj dužnosti upis prava vlasništva u korist ovršenika u zemljišnoj knjizi (čl. 82. st. 3. OZ)⁹. Navedena odredba stupila je na snagu 1. rujna 2014. godine.

3.5. Ovrha kad se nakon stjecanja založnog prava ili prava na namireni promijeni vlasnik nekretnine

Prema odredbi čl. 83. OZ-a ako se promijeni osoba koja je u zemljišnim knjigama upisana kao vlasnik nekretnine nakon što je ovrhovoditelj na nekretnini upisom u zemljišnoj knjizi stekao založno pravo ili koje drugo pravo koje ga ovlašćuje da namiri određenu tražbinu njezinom prodajom, ovrhovoditelj ima pravo, na temelju ovršne isprave protiv osobe koja je bila vlasnik nekretnine u vrijeme kad je stekao to pravo i izvatka iz zemljišne knjige kojim dokazuje prijenos vlasništva s ranijeg vlasnika na novog vlasnika, zatražiti ovrhu izravno protiv novog vlasnika radi naplate osigurane tražbine.

3.6. Ovršenikov prijedlog za odgodu ovrhe na nekretnini

Novim čl. 84. a OZ-a¹⁰ daje se pravo ovršeniku da u roku od osam dana od dana dostave rješenja o ovrsi na nekretnini u kojoj stanuje i koja je nužna za zadovoljenje njegovih osnovnih stambenih potreba i osoba koje je po zakonu dužan uzdržavati predloži sudu odgodu ovrhe. U tom slučaju je ovršenik dužan uz prijedlog priložiti dokaz o postojanju svog imovinskog, odnosno materijalnog prava čijom će raspoložbom u cijelosti namiriti tražbinu ovrhovoditelja.

O takvom prijedlogu ovršenika sud će odmah obavijestiti ovrhovoditelja, koji se o tom prijedlogu može očitovati u roku od 8 dana od dana dostave prijedloga, a nakon što se očituje ovrhovoditelj ili nakon što protekne rok za očitovanje, sud će donijeti odluku o prijedlogu.

Propisano je i kada će sud prihvatiti prijedlog ovršenika. Tako je određeno da će to učiniti ako sud stekne uvjerenje:

1. da nekretnina predstavlja nekretninu u kojoj ovršenik stanuje i koja je nužna za zadovoljenje njegovih osnovnih stambenih potreba i osoba koje je po zakonu dužan uzdržavati,

⁹ Čl. 36. ZID OZ/14.

¹⁰ Čl. 37. ZID OZ/14.

2. da će se tražbina ovrhovoditelja u cijelosti namiriti iz sredstava dobivenih na temelju raspolaganja svojim imovinskim, odnosno materijalnim pravom.

Prijedlog se neće prihvatiti ako bi sud ocijenio da bi se zbog toga ovrha znatnije oduljila ili otežala ili ako bi ovrhovoditelj radi toga pretrpio znatniju štetu.

Osim toga, ako je ovršenik priložio dokaz postojanje svog prava na novčanoj tražbini, sud će prihvatiti prijedlog ovršenika ako stekne uvjerenje da će ovršenik namiriti tražbinu ovrhovoditelja u roku od jedne godine od donošenja rješenja o prijedlogu ovršenika.

Ako bi sud prihvatio prijedlog ovršenika, zabilježba ovrhe, kao prva ovršna radnja u provedbi ovrhe na nekretnini, ostaje u zemljišnoj knjizi do potpunog namirenja tražbine ovrhovoditelja. Isto tako ako ovršenik u roku određenom rješenjem ne uplati u sudski polog sredstva za namirenje tražbine ovrhovoditelja u cijelosti, sud će nastaviti ovrhu na temelju rješenja o ovrsi.

Prije svega valja naglasiti da se ovo rješenje može koristiti samo u ovršnim predmetima na nekretninama u kojima nije bilo doneseno rješenje o ovrsi 1. rujna 2014., odnosno u postupcima u kojima 1. rujna 2014. nije istekao rok za izjavljivanje žalbe, jer u svim drugim slučajevima rok u kojem ovršenik može predložiti odgodu ovrhe na nekretnini je već istekao.

Nismo niti sigurni hoće li se to rješenje u praksi često puta primjenjivati, jer ovršenici su najčešće osobe bez posla, bez stalnih prihoda bez kojih su ostali ne svojom krivnjom, koji će vrlo rijetko imati imovinsko, odnosno materijalno pravo čijom bi se raspoložbom moglo u cijelosti namiriti tražbinu ovrhovoditelja. I ova odredba stupila je na snagu 1. rujna 2014. godine.

3.7. Pristupanje ovrsi

Jednako kao i do sada, prema odredbi čl. 85. OZ-a, nakon upisa zabilježbe ovrhe ne može se za namirenje druge tražbine istoga ili drugoga ovrhovoditelja na toj nekretnini provesti poseban ovršni postupak. To zapravo znači da se mora provesti jedinstveni postupak. U st. 2. je propisano da ovrhovoditelj za čiju se tražbinu kasnije provodi ovrha na istoj nekretnini stupa u već pokrenuti ovršni postupak, time da se pristupiti ovršnom postupku može do pravomoćnosti rješenja o dosude nekretnine kupcu (st. 3.). O samom pristupanju novog ovrhovoditelja ovrsi potrebno je da se obavijesti ovrhovoditelja koji je ranije pokrenuo postupak.

Valja posebno naglasiti da razlozi zbog kojih ne bi bila dopuštena ovrha u korist nekih od ovrhovoditelja, odnosno ako postoje razlozi za obustavu ovrhe u odnosu na pojedine od ovrhovoditelja, bez utjecaja su na provedbu postupka u korist drugih ovrhovoditelja, u odnosu na koje ne postoje razlozi nedopuštenosti ovrhe, odnosno u odnosu na koje na postoje razlozi za obustavu ovrhe (st. 5.). Ako se razlozi za odgodu ovrhe tiču samo jednog od više ovrhovoditelja, ovrha se neće odgoditi, nego će sud pri donošenju rješenja o namirenju toga ovrhovoditelja odrediti odgodu namirenja sve dok se postupak u odnosu na njega ne nastavi. Sredstva namijenjena namirenju toga ovrhovoditelja biti će pohranjena na sudu, time da ako postupak ne

bude nastavljen, ta će se sredstva upotrijebiti za namirenje drugih ovrhovoditelja, odnosno predat će se ovršeniku.

3.8. Razgledavanje nekretnine

Prema odredbi čl. 89. st. 1. OZ-a u zaključku o prodaji sud će odrediti vrijeme kad osobe zainteresirane za kupnju nekretnine imaju mogućnost razgledati nekretninu i osigurati putem sudskog ovršitelja nesmetano razgledavanje nekretnine. Razgledavanje bi se trebalo omogućiti u redovno radno vrijeme ovršnog tijela, a ukoliko bi se razgledavanje nekretnine odvijalo izvan redovnog radnog vremena, tada troškove takvog razgledavanja snosi zainteresirana osoba.

3.9. Založna prava

U čl. 86. st. 3. OZ¹¹ došlo je do promjene vremena do kojeg se kupac nekretnine i založni vjerovnik mogu sporazumjeti da založno pravo ostane na nekretnini i nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine, a da kupac preuzme ovršenikov dug prema tom vjerovniku u iznosu koji bi mu pripadao u ovršnom postupku, u kojem slučaju se kupovina umanjuje za iznos preuzetog duga. Do sada su taj dogovor kupac nekretnine i založni vjerovnik mogli postići najkasnije na ročištu za prodaju, a sada to mogu do donošenja rješenja o dosudi.

3.10. Izuzimanje od ovrhe

Prema odredbi čl. 91. st. 1. OZ-a ne mogu biti predmet ovrhe poljoprivredno zemljište i gospodarske zgrade poljodjelca u opsegu potrebnom za njegovo uzdržavanje i uzdržavanje članova njegove uže obitelji te drugih osoba koje je po zakonu dužan uzdržavati. U čl. 92. dodan je novi st. 2.¹² prema kojem ne mogu biti predmetom ovrhe nekretnine za koje je posebnim zakonom određeno da se na njima ne može provesti ovrha, i to u opsegu propisanim tim zakonom. Dosadašnji st. 2. postao je st. 3. i izmijenjen je na način da se odredbe st. 1. i 2. ovog članka ne primjenjuju u slučajevima iz čl. 77. OZ-a, osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno. Čini nam se da zakonodavac nije iskoristio svoje pravo ili bolje rečeno nije ispunio svoju obvezu i nije propisao da se od ovrhe izuzima nekretnina koja predstavlja jedini dom ovršenika. Postavlja se pitanje kako se ovršenik može pozivati na pravo na dom u situaciji kada je tu istu nekretninu kupio kreditom u banci i opteretio ju hipotekom, a koja se hipoteka sada realizira u postupku ovrhe.

3.11. Osiguranje nekretnine

Ovršni sud ima određene ovlasti glede sprečavanja oštećenja nekretnine, odnosno omogućavanja njezine procjene, razgledavanja, zaštite i sličnoga. Naime, na prijedlog ovrhovoditelja sud može:

1. odrediti da se ovršenik i druge osobe privremeno ili trajno udalje s nekretnine,
2. povjeriti nekretninu na čuvanje ovrhovoditelju ili trećoj osobi,
3. odrediti druge mjere potrebne radi njezine zaštite odnosno omogućavanja nesmetane provedbe ovrhe.

¹¹ Čl. 38. ZID OZ/14.

¹² Čl. 39. ZID OZ/14.

Osobama koje bi postupale protivno nalogu ovršnog suda može se izreći novčana kazna odnosno kazna zatvora sukladno čl. 16. OZ-a.

4. Ovršne radnje

Već je rečeno da se ovrha na nekretnini i nadalje provodi zabilježbom ovrhe u zemljišnoj knjizi, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.

4.1. Zabilježba ovrhe

Čim se donese rješenje o ovrsi, sud će po službenoj dužnosti zatražiti da se u zemljišnoj knjizi upiše zabilježba ovrhe (čl. 84. st. 1. OZ-a).

Učinak zabilježbe ovrhe je:

- da nakon upisa zabilježbe ovrhe nije dopušten upis promjene prava vlasništva niti kojeg drugog stvarnog prava utemeljen na raspoložbi ovršenika bez obzira na to kad je ta raspoložba poduzeta,
- da ako nekretnina promijeni vlasnika, ovrhovoditelj stječe pravo da tražbinu namiri iz vrijednosti nekretnine (pravo na namirenje), pa se postupak može nastaviti protiv novoga vlasnika,
- da radnje koje su poduzete ostaju punovažne, a novi vlasnik ne može poduzimati one radnje koje ne bi mogao ni prijašnji vlasnik,
- da ovrhovoditelj koji je predložio ovrhu, a nije prije stekao hipoteku, stječe zabilježbom pravo da se iz nekretnine namiri prije osobe koja na toj nekretnini kasnije stekne hipoteku ili pravo na namirenje,
- da nakon upisa zabilježbe ne može na toj nekretnini provesti poseban ovršni postupak za namirenje druge tražbine, već novi ovrhovoditelj stupa u već pokrenuti postupak, najkasnije do pravomoćnosti rješenja o dosudi.

4.2. Utvrđivanje vrijednosti nekretnine

Glede utvrđivanja vrijednosti nekretnine ZID OZ/14 donosi određene novosti. U odnosu na prvi prijedlog ovog zakona došlo je do izmjene čl. 92. st. 1. OZ. Tako vrijednost nekretnine sud utvrđuje zaključkom po slobodnoj ocjeni na temelju obrazloženog nalaza i mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka ili procjenitelja, izrađenom primjenom posebnog propisa iz područja prostornog uređenja o načinu procjene vrijednosti nekretnina, načinu prikupljanja podataka i njihovoj evaluaciji te o metodama procjene nekretnina, odmah na ročištu nakon što je omogućio strankama, založnim vjerovnicima, sudionicima u postupku i osobama koje imaju pravo prvokupa da se o procjeni izjasne.

U međuvremenu je Vlada Republike Hrvatske donijela Uredbu o procjeni vrijednosti nekretnina¹³, pa je bi trebalo očekivati da će ta Uredba početi rješavati probleme glede procjene vrijednosti nekretnina, da se ne događa da dva vještaka daju potpuno različite procjene.

¹³ Narodne novine br. 74/14.

Kako se vrijednost nekretnine utvrđuje zaključkom, protiv te odluke nije dopušten pravni lijek (čl. 11. st. 5. OZ).

Obzirom na činjenicu da se vrijednost nekretnine utvrđuje zaključkom, to je na sud velika odgovornost da pravilno utvrdi vrijednost nekretnine, kako se u bilo kojem slučaju ne bi pogodovalo nekoj od stranaka u postupku. Vrijednost nekretnine utvrđuje se na ovaj način od 1. rujna 2014. godine.

I nadalje ostaje mogućnost da svaka osoba koja se ima pravo namiriti iz prodajne cijene nekretnine, a koja po redu prvenstva dolazi ispred ovrhovoditelja, može predložiti da se ovrha obustavi ako utvrđena vrijednost nekretnine ne pokriva ni djelomice iznos tražbine ovrhovoditelja. Novina je da se taj prigovor može dati na ročištu na kojem je sud zaključkom utvrdio vrijednost nekretnine, dakle ne više u roku od osam dana od dana dostave zaključka o prodaji (čl. 94. st. 2. OZ-a¹⁴). Ova odredba stupila je na snagu 1. rujna 2014. godine.

4.3. Prodaja nekretnine

Daljnja ovršna radnja je **prodaja nekretnine**. U značajnoj mjeri je izmijenjena odredba čl. 95. OZ koji govori o zaključku o prodaji. Naime, nakon provedbe postupka za utvrđivanje vrijednosti nekretnine sud donosi zaključak o prodaji kojim se utvrđuje vrijednost nekretnine i određuju način i uvjeti prodaje. U st. 1. brisan je dio odredbe da se u zaključku o prodaji navodi vrijeme i mjesto prodaje ako se prodaja obavlja dražbom, a isto tako brisani su st. 2. do 7. tog članka.¹⁵ Navedena odredba stupila je na snagu 1. siječnja 2015. godine.

Prema novoj odredbi čl. 95. a OZ¹⁶ prodaju nekretnine provodi Agencija. Kod toga je obveza suda da zahtijeva od Agencije prodaju.

Sud će morati Agenciji dostaviti rješenje o ovrsi, izvadak iz zemljišne knjige i zaključak o prodaji. Agencija kod toga ima istu poziciju kao i sudski ovršitelj.

Agencija ima pravo tražiti od ovrhovoditelja predujam za pokriće troškova koje će imati u vezi s prodajom nekretnine, te je taj predujam ovrhovoditelj dužan platiti Agenciji u roku od osam dana od dana primitka poziva na uplatu. Ako ovrhovoditelj to ne bi platio u danom roku, Agencija neće provesti prodaju nekretnine, nego će o tome obavijestiti ovršni sud, koji će potom obustaviti ovrhu.

Postavlja se pitanja prema kojim pravilima o dostavi će Agencija tražiti od ovrhovoditelja plaćanje predujma, jer da bi sud obustavio ovrhu mora imati dokaz da je ovrhovoditelj pravilno obaviješten o potrebi da uplati predujam, kao i da je upozoren na posljedice neplaćanja predujma. Čini nam se da to pitanje za sada nije do kraja riješeno. Ova odredba stupila je na snagu 1. siječnja 2015. godine.

U čl. 96. st. 1. OZ došlo je do izmjene na način da osoba koja ima zakonsko ili ugovorno pravo prvokupa upisano u zemljišnoj knjizi ima prednost pred najpovoljnijim

¹⁴ Čl. 41. ZID OZ/14.

¹⁵ Čl. 42. ZID OZ/14.

¹⁶ Čl. 43. ZID OZ/14.

ponuditeljem ako sudu u roku od tri dana po zaključenju dražbe izjavi da nekretninu kupuje uz iste uvjete.¹⁷

Vjerojatno najveću novost u provedbi ovrhe na nekretninama predstavlja elektronička javna dražba. Naime, izmijenjenim čl. 97. OZ-a¹⁸ propisuje se da se prodaja nekretnina obavlja elektroničkom javnom dražbom, te da ista počinje objavom poziva na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi. Poziv na sudjelovanje u elektroničkoj dražbi obavezno sadrži način i uvjete prodaje, datum i vrijeme početka i završetka elektronička dražbe, vrijeme kada osobe zainteresirane za kupnju nekretnine mogu razgledati nekretninu, kao i druge potrebne podatke. Taj poziv se objavljuje i na mrežnim stranicama Agencije.

Poziv se može objaviti i u sredstvima javnog priopćavanja na prijedlog stranke i pod uvjetom da stranka za to predujmi potrebna sredstva.

Bitan je i rok koji mora proteći od objavljivanja poziva do početka prikupljanja ponuda. Taj rok je propisan u trajanju od najmanje 60 dana, dakle od trenutka kada se objavi poziv za sudjelovanje u elektroničkoj dražbi, do trenutka početka prikupljanja ponuda mora proteći najmanje 60 dana.

Dosadašnji st. 4. i 5. čl. 97. OZ-a postali su st. 6. i 7. Prema tim odredbama stranke, založni vjerovnici i nositelji osobnih služnosti i stvarnih tereta koji prestaju prodajom nekretnine mogu se sporazumjeti najkasnije do prodaje nekretnine na javnoj dražbi da se prodaja nekretnine obavi u određenom roku neposrednom pogodbom preko osobe ovlaštene za promet nekretnina, sudskog ovršitelja, javnog bilježnika ili na drugi način. Ugovor o prodaji neposrednom pogodbom sklapa se u pisanom obliku, time da ugovor u ime i za račun ovršenika sklapa osoba kojoj je povjerena prodaja na temelju zaključka kojim je sud ovlašćuje na sklapanje toga ugovora, te potpisi moraju biti javnobilježnički ovjereni. Navedena odredba stupila je na snagu 1. siječnja 2015.

Glede uvjeta prodaje jedino je skraćen rok u kojem kupac mora položiti kupovninu, pa je tako u čl. 98. st. 2. OZ-a rok od šest mjeseci skraćen na rok od tri mjeseca.¹⁹ Ova odredba stupila je na snagu 1. rujna 2014.

Dosadašnji čl. 99. st. 3. OZ-a glasi da pored osoba koje po ovom Zakonu nisu dužne dati jamčevinu u ovršnom postupku, jamčevinu nisu dužni dati ovrhovoditelj na čiji je prijedlog određena ovrha i nositelji prava upisanih u zemljišnoj knjizi koje prestaju prodajom nekretnine, ako njihove tražbine dostižu iznos jamčevine i ako bi se, s obzirom na njihov prednosni red i utvrđenu vrijednost nekretnine, taj iznos mogao namiriti iz kupovine. Ta odredba je izmijenjena na način da u prodaji elektroničkom javnom dražbom se ne primjenjuje odredba čl. 15. st. 2. OZ-a. To bi sada značilo da niti Republika Hrvatska, gradovi, općine i županije također ne bi više bile oslobođene plaćanja jamčevine ako u ovršnom postupku sudjeluju kao stranke.²⁰ Isto tako promijenjen je i st. 4. čl. 99. OZ-a na način da ponuditeljima čija ponuda nije

¹⁷ Čl. 44. ZID OZ/14.

¹⁸ Čl. 45. ZID OZ/14.

¹⁹ Čl. 46. ZID OZ/14.

²⁰ Čl. 47. ZID OZ/14.

prihvaćena Agencija će vratiti jamčevinu na temelju naloga suda za prijenos novčanih sredstava. Odredba je stupila na snagu 1. siječnja 2015. godine.

Elektronička dražba provesti će se i ako u njoj sudjeluje samo jedan ponuditelj (čl. 100. OZ).²¹ I ova odredba se primjenjuje od 1. siječnja 2015. godine.

Na prvoj elektroničkoj dražbi nekretnina se ne može prodati ispod 4/5 utvrđene vrijednosti nekretnine, a na drugoj ispod 3/5 utvrđene vrijednosti nekretnine (čl. 102. OZ).²²

Samo prikupljanje ponuda traje deset radnih dana, pa ako se na prvoj dražbi ne prikupi nijedna valjana ponuda, druga elektronička javna dražba počinje objavom poziva na sudjelovanje prvog dana nakon završetka prve elektroničke javne dražbe.

Ako se ni na drugoj dražbi ne prikupi nijedna valjana ponuda, Agencija će o tome obavijestiti sud, koji će potom obustaviti ovrhu.

Ovrhovoditelj ima pravo najkasnije u roku od tri dana po završetku druge elektroničke dražbe predložiti sudu, ako se nekretnina nije prodala niti na drugoj dražbi, da se u njegovu korist zasnuje založno pravo na nekretnini radi osiguranja tražbine radi čije je naplate ovrha određena.

Elektronička javna dražba završava u trenutku koji je unaprijed određen u pozivu na sudjelovanje. Agencija je dužan odmah nakon završetka elektroničke dražbe o tome izvijestiti sud, izvijestiti sud o prikupljenim ponudama i drugim potrebnim podacima, a sudac će nakon toga utvrditi koji je kupac ponudio najveću cijenu i da su ispunjene pretpostavke da mu se nekretnina dosudi (čl. 103. st. 1. do 3. OZ-a)²³. Rješenje o dosudi izrađuje se u pisanom obliku, objavljuje se na oglasnoj ploči suda i na mrežnim stranicama Agencije, te se smatra da je rješenje dostavljeno svim osobama kojima se dostavlja zaključak o prodaji te svim sudionicima u dražbi istekom trećeg dana od dana njegova isticanja na oglasnu ploču. Ako netko želi da mu rješenje i fizički bude dostavljeno, tada to mora tražiti, ali to ne utječe na rokove za žalbu. Kako je u čl. 95. OZ-a brisan st. 7. koji je određivao kome se dostavlja zaključak o prodaji, to je nomotehnički nepravilno pozivanje na to da se smatra da je rješenje dostavljeno svim osobama kojima se dostavlja zaključak o prodaji.

U rješenju o dosudi sud će odrediti da će se nekretnina dosuditi i kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili, ako kupci koji su ponudili veću cijenu ne polože kupovninu u roku koji im je određen ili koji će im biti određen. U tom slučaju sud će donijeti posebno rješenje o dosudi svakom sljedećem kupcu koji je ispunio uvjete.

Kupovninu se uplaćuje na poseban račun u Agenciji, time da će Agencija izvršiti prijenos sredstava u trenutku kada za to dobije nalog ovršnog suda (čl. 106. st. 1. i 3. OZ-a). Ujedno su u čl. 106. OZ-a brisane odredbe st. 4. i 5.²⁴ koje su glasile:

²¹ Čl. 48. ZID OZ/14.

²² Čl. 49. ZID OZ/14.

²³ Čl. 50. ZID OZ/14.

²⁴ Čl. 51. ZID OZ/14.

„(4) Ako je kupac iz stavka 2. ovoga članka osoba koja je oslobođena davanja jamčevine, sud će, na prijedlog bilo koje od stranaka ili drugih sudionika u postupku, rješenjem naložiti toj osobi da položi kod suda iznos koji odgovara jamčevini od čijeg je davanja bila oslobođena. Žalba protiv tog rješenja ne odgađa ovrhu. Ovrhu na temelju toga rješenja, na prijedlog bilo koje od stranaka ili sudionika u postupku, sud će odrediti u istom ovršnom postupku. S naplaćenim iznosom postupit će se u skladu s odredbom stavka 3. ovoga članka. Ovrha se može odrediti i na iznos koji bi ta osoba dobila prigodom namirenja vjerovnika.

(5) Kupac iz stavka 4. ovoga članka može sudjelovati na novoj dražbi nekretnine samo ako položi jamčevinu koja će biti određena za tu dražbu.“

Ova odredba stupila je na snagu 1. siječnja 2015. godine

Glede oslobađanja od plaćanja kupovnine u čl. 107. st. 5. OZ određeno je da o oslobođenju kupca od polaganja kupovnine prema odredbama stavka 1. do 4. tog članka sud odlučuje na temelju zahtjeva kupca podnesenog sudu najkasnije do završetka elektroničke javne dražbe.²⁵ I ta odredba stupila je na snagu 1. siječnja 2015. godine.

4.4. Namirenje vjerovnika

Zadnja ovršna radnja predviđena kod ovrhe na nekretnini je **namirenje vjerovnika**. Kao i dosada pretpostavka je da bi došlo do namirenja da je rješenje o dosudi postalo pravomoćno i da je kupac položio kupovninu (čl. 111. OZ-a).

Iz prodajne cijene namiruju se ovrhovoditelji na čiji je prijedlog određena ovrha, založni vjerovnici i kad nisu prijavili svoje tražbine, osobe koje imaju pravo na naknadu za osobne služnosti i druga prava koja prestaju prodajom, Republika Hrvatska i općine, gradovi i županije po osnovi poreza i drugih pristojbi (čl. 112. OZ-a).

Koji je redosljed namirenja ? Prema odredbi čl. 113. st. 1. OZ-a iz iznosa dobivenog prodajom namiruju se prvenstveno troškovi ovršnog postupka koji se tiču naknada, pristojbi i plaćenih predujmova za provedbu ovršnih radnji, te porezi i druge pristojbe dospjele za posljednju godinu koje terete prodanu nekretninu (time da se te tražbine namiruju ako su prijavljene najkasnije na ročištu za diobu i ako se dokazuju ovršnom ispravom – st. 2.). Precizirano je i na koji način se računa vrijeme, pa je tako u st. 3. određeno da se vrijeme (od godine dana) računa do dana donošenja rješenja o dosudi nekretnine (odnosno godinu dana unatrag od datuma tog rješenja).

Samo namirenje odvija se kroz isplatne redove. U prvom isplatnom redu namiruju se troškovi ovršnoga postupka koji se tiču sudskih pristojbi i plaćenih predujmova za provedbu ovršnih radnji. Ukoliko iznos kupovnine ne bi dostajao za namirenje tražbina prvog isplatnog reda, namirivati će se razmjerno svojoj visini.

U drugom isplatnom redu namiruju se porezi i druge pristojbe dospjeli za posljednju godinu koje terete nekretninu, ako su prijavljeni najkasnije na ročištu za diobu i ako se dokazuju ovršnom ispravom. I ove će se tražbine namirivati razmjerno svojoj

²⁵ Čl. 52. ZID OZ/14.

visini, ako iznos kupovnine preostao nakon namirenja tražbina prvog isplatnog reda, ne dostaje za namirenje svih tražbina drugog isplatnog reda u cijelosti.

Iz iznosa dobivenoga prodajom u trećem isplatnom redu namiruju se tražbine osigurane hipotekom, tražbina ovrhovoditelja na čiji prijedlog je određena ovrha te naknade za osobne služnosti i druga knjižna prava koje prestaju prodajom. U trećem isplatnom redu namiruju se i nadhipoteke i druga prava koja su teret prava koja se namiruju. Redoslijed namirenja ovih tražbina ravna se općim pravilima zemljišnoknjižnog prava koja počivaju na načelu reda prvenstva. Troškovi i kamate obračunati za posljednje tri godine od donošenja rješenja o dosudi namiruju se kao glavna tražbina, pod pretpostavkom da su utvrđeni ovršnom ispravom. U ovom isplatnom redu, po istom redoslijedu kao i glavna tražbina, namiruju se i troškovi ovršnog postupka koji se ne namiruju prioritarno, dakle oni izvan sudskih pristojbi i plaćenih predujmova za provedbu ovršnih radnji.

U četvrtom isplatnom redu namiruju se porezi i druge pristojbe koji terete nekretninu, a nisu dospjeli unutar posljednje godine koja se računa unatrag godinu dana do dana donošenja rješenja o dosudi nekretnine.

U peti isplatni red po redoslijedu namirenja dolaze troškovi i kamate (na glavnu tražbinu, utvrđeni ovršnom ispravom) stariji od tri godine od donošenja rješenja o dosudi, dakle oni koji se ne isplaćuju u trećem isplatnom redu.

Ukoliko unutar četvrtog i petog isplatnog reda postoji više tražbina, a iznos kupovnine ne dostaje za namirenje svih tražbina, namiruju se razmjerno svojoj visini.

5. Uvođenje statusa najmoprimca na određeno vrijeme

Novinu u ovrsi na nekretnini predstavlja čl. 127. OZ novim stavcima 2., 3., 4. i 5.²⁶ U slučaju ako prodana nekretnina predstavlja nekretninu u kojoj ovršenik stanuje i koja je nužna za zadovoljenje osnovnih stambenih potreba ovršenika i osoba koje je po zakonu dužan uzdržavati, ovršenik ima pravo korištenja nekretnine kao najmoprimac godinu dana od dana donošenja zaključka o predaji nekretnine.

Prijedlog za korištenje nekretnine kao najmoprimac ovršenik može podnijeti u roku od osam dana od primitka rješenja o ovrsi.

Ako ovršenik ima pravo korištenja nekretnine kao najmoprimac, dužan je kupcu od dana donošenja zaključka o predaji nekretnine do predaje nekretnine plaćati najamninu, time da ako se kupac i ovršenik ne mogu sporazumjeti o visini najamnine, visinu najamnine utvrđuje sud u istom ovršnom postupku prema tržišnim cijenama u mjestu u kojem se nekretnina nalazi.

Ovakve odredbe stavljaju nove zadaće pred ovršni sud, ali postoje i određeni problemi koji će se tek u cijelosti moći sagledati u praksi. Naime, ovršenik mora u roku od 8 dana od dana primitka rješenja o ovrsi staviti takav prijedlog, pa ako takav prijedlog ne bi stavio, to bi eventualno kasniji prijedlog sud trebao odbaciti. Drugi problem je pitanje određivanja visine najamnine. Iskustveno se može reći da u

²⁶ Čl. 53. ZID OZ/14.

slučaju prodaje nekretnine ne postoji dobra komunikacija između ovrhovoditelja i ovršenika, pa će vrlo rijetko isti postići dogovor o visini najamnine. To pak dalje znači da će sud morati određivati najamninu prema tržišnim cijenama u mjestu u kojem se nekretnina nalazi.

Daljnji problem predstavlja činjenica da kupac nekretnine neće moći stupiti u posjed nekretnine godinu dana od donošenja zaključka o prodaji nekretnine, pa se postavlja pitanje tko će kupiti nekretninu koju neće dobiti u posjed godinu dana, te što će se dogoditi u slučaju ako se ovršenik po proteku tog roka neće iseliti iz nekretnine.

Glede iseljenja ovršenika, obzirom na mogućnost da ovršenik ostvari pravo na korištenje nekretnine kao najmoprimac, u čl. 128. OZ-a dodan je novi st. 3. prema kojem se odredba st. 2. ne primjenjuje ako ovršenik ima pravo korištenja nekretnine kao najmoprimac u skladu s odredbom čl. 127. st. 2. OZ-a.²⁷ Navedene odredbe primjenjuju se od 1. rujna 2014. godine.

6. Postupak prodaje nekretnine u Agenciji

Ovršni zakon²⁸ u čl. 95. a uvodi Agenciju kao tijelo koje će obavljati prodaju nekretnina u ovršnom postupku, dok u čl. 97. se detaljnije uređuje pitanje način vršenja prodaje.

Osim toga, ZID OZ/14 donio je poseban odjeljak u OZ, kao posljedica se odustalo od donošenja posebnog Zakona o provedbi ovrhe na nekretnina i pokretninama kod Financijske agencije.

Tako je iza čl. 132. OZ-a dodan je novi naziv odjeljka 10. Postupak prodaje nekretnina u Agenciji i novi čl. 132. a, 132. b, 132. c, 132. d, 132. e, 132. f, 132. g, 132. h i 132. i, a koje odredbe propisuju postupak prodaje nekretnina kod Agencije. Sve te odredbe stupile su na snagu 1. siječnja 2015. godine. Osim toga u čl. 168. OZ-a izrijekom je određeno da se pravila OZ-a o ovrsi na nekretninama primjenjuju na odgovarajući način i u postupku ovrhe na pokretninama, ako odredbama OZ-a nije što drugo određeno.

Glede nadležnosti Agencije određeno je da se zahtjev za prodaju i ostala pismena u postupku prodaje nekretnina dostavljaju regionalnim centrima Agencije čija se mjesna nadležnost utvrđuje prema nadležnosti suda koji provodi ovrhu (čl. 132. a OZ).

Pismena koje Agencija donosi u postupku prodaje i koje je potrebno javno objaviti Agencija objavljuje na mrežnim stranicama Agencije, time da se smatra da je pismeno dostavljeno svim osobama na koje se odnosi istekom osmog dana od objave na mrežnim stranicama Agencije. Dužnost je Agencije da u svim poslovnim jedinicama osigura mogućnost uvida u javne objave (čl. 132. b OZ).

Agencija je dužna otvoriti posebne račune kod poslovne banke na koje će se isključivo polagati:

- 1) novčana sredstva kupovnine uplaćena u provedbi ovrhe,

²⁷ Čl. 54. ZID OZ/14.

²⁸ Narodne novine br. 112/12, 25/13, 93/14, dalje OZ.

2) novčana sredstva jamčevine uplaćena u provedbi ovrhe.

Podaci o tim računima trebaju biti javno objavljeni, time da poslovna banka (?) ne naplaćuje naknadu za otvaranje, vođenje i zatvaranje tih posebnih računa. Dužnost je Agencije isto tako da bez odgode izvrši prijenos novčanih sredstava s tih posebnih računa na temelju naloga suda, a ako bi Agencija utvrdila nemogućnost provedba naloga suda, o tome je dužna odmah obavijestiti sud od kojeg je zaprimila nalog za prijenos novčanih sredstava. Sredstva na tim posebnim računima izuzeta su od ovrhe (čl. 132. c OZ).

Agencija ima pravo naplatiti troškove koje će ista imati u svezi s prodajom nekretnina i to iz predujma za pokriće troškova koje će platiti ovrhovoditelj. U tom smislu je ministar pravosuđa donio na temelju odredbe čl. 132. d st. 2. OZ-a Pravilnik o vrstama i visini naknada za obavljanje poslova provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku²⁹.

Za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi izuzetno je bitno tko je dužan platiti jamčevinu, u kojem iznosu i kada. U čl. 132. e OZ-a propisano je da u elektroničkoj dražbi, kao ponuditelji, mogu sudjelovati samo osobe koje su prethodno dale jamčevinu i podnijele prijavu za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi, time da se jamčevina uplaćuje na poseban račun u smislu odredbe čl. 132. c OZ-a.

Sama prijava za sudjelovanje za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi mora sadržavati:

- broj predmeta ovrhe,
- podatke o ponuditelju,
- podatke potrebe za kontakt,
- način plaćanja jamčevine,
- kao i druge potrebne podatke.

Nakon uplate jamčevine, a prilikom prve prijave za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi Agencija će ponuditelju dodijeliti i dostaviti identifikator pod kojim je ponuditelj ovlašten anonimno sudjelovati u elektroničkoj javnoj dražbi. Agencija će jamčevinu vratiti uplatitelju na temelju naloga ovršnog suda.

Iznos, način uplate i način povrata jamčevine, oblik i sadržaj prijave za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi te postupak dodjele identifikatora propisan je Pravilnikom o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku donesenom temeljem čl. 81. ZID OZ/14.³⁰

U čl. 132. f OZ-a propisani su rokovi u kojima Agencija mora postupati. Tako je određeno da Agencija može poduzeti radnju u postupku samo na temelju naloga suda, te da se vrijeme koje je proteklo prije dostave naloga Agenciji ne računa u zakonom propisan rok za njezino poduzimanje. Sam način dostave pismena između Agencije i suda sada je propisan Pravilnikom.

Određeno je isto tako da ako je zakonom određen dan za poduzimanje radnje u postupku blagdan, odnosno neradni dan, kao dan za poduzimanje radnje uzet će se

²⁹ Narodne novine br. 156/14, dalje Pravilnik o naknadama.

³⁰ Narodne novine br. 156/14, dalje Pravilnik.

prvi radni dan. Nismo sigurni da je to bilo potrebno određivati, jer su procesni rokovi i način njihova računanja propisani odredbom čl. 111. do 113. Zakona o parničnom postupku³¹, a koje odredbe se supsidijarno primjenjuju i u ovršnom postupku.

Glede prikupljanja ponuda za sudjelovanje određeno je da se iste prikupljaju elektroničkim putem, time da se ponuda može dati elektroničkim putem u poslovnoj jedinici Agencije. U Pravilniku je naveden popis poslovnih jedinica Agencije kod kojih se može dati ponuda, time da sama ponuda mora sadržavati identifikator iz čl. 132. e OZ-a. Ponuda će se smatrati valjanom ako su ispunjeni uvjeti za davanje ponude prema odredbama OZ-a i ako je cijena naznačena u ponudi ista ili veća od cijene po kojoj se nekretnina može prodati prema uvjetima prodaje koji su objavljeni u pozivu na sudjelovanje u elektroničkoj dražbi. Na elektroničkoj dražbi nije moguće dati više istovjetnih cijena ponuda. Sam način prikupljanja i davanja ponuda detaljnije je uređen Pravilnikom koji će se u nastavku prikazati.

Na mrežnim stranicama Agencije objavljuje se pravomoćno rješenje o dosudi nekretnine kupcu, time da se kupovina uplaćuje na poseban račun u smislu odredbe čl. 132. c OZ-a.

Već je rečeno da Agencija prijenos novčanih sredstava s računa kod banke vrši bez odgode na temelju pravomoćnog rješenja o namirenju koji Agenciji dostavlja sud, a o provedbi ili nemogućnosti provedbe rješenja Agencija je dužna odmah obavijestiti sud.

U odredbama OZ valja još upozoriti na odredbu čl. 149. st. 7. OZ prema kojoj će se na prijedlog ovrhovoditelja prodaje pokretnina provesti elektroničkom javnom dražbom na koju će se na odgovarajući način primijeniti odredbe OZ-a koje se odnose na prodaju nekretnina putem elektroničke javne dražbe.

Isto tako čl. 169. OZ promijenjena je osoba koja vodi očevidnik nekretnina i pokretnina, pa tako umjesto Hrvatske gospodarske komore sada taj očevidnik vodi Agencija. Radi toga je došlo i do izmjene Pravilnika o sadržaju i načinu vođenja očevidnika nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku³²

7. Podzakonski akti vezani za provedbu ovrhe na nekretninama i pokretninama kod FINA-e

Već je rečeno da su službenom glasilu Republike Hrvatske 30. prosinca 2014. godine obavljani svi podzakonski akti koji su bili nužni da bi se odredbe o provedbi prodaji nekretnina i pokretnina putem Agencije mogle početi primjenjivati od 1. siječnja 2015. godine.

Od navedenih podzakonskih akata najznačajniji je Pravilnik kojim su uređena sva pitanja bitna za provedbu postupka prodaje pokretnina i nekretnina kod Agencije. Tim Pravilnikom uređeno je pitanje dostave pismena između Agencije i nadležnih tijela, oblik i sadržaj zahtjeva za prodaju i ostalih pismena u postupku provedbe prodaje,

³¹ Narodne novine br. 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 28/13 - dalje: ZPP.

³² Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o sadržaju i načinu vođenja očevidnika nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku, Narodne novine br. 156/14, dalje Pravilnik o očevidniku.

način objave pismena na mrežnim stranicama Agencije, sadržaj poziva i način uplate predujma za pokriće troškova provedbe prodaje, iznos, način uplate i način povrata jamčevine, postupak dodjele identifikatora u elektroničkoj javnoj dražbi, oblik i sadržaj prijave za sudjelovanje u toj dražbi, način prikupljanja i davanja ponuda, sadržaj izvještaja o provedenoj dražbi, postupak i način uplate kupovnine, te postupak i način provedbe rješenja o namirenju.

U čl. 2. Pravilnika definirani su pojmovi koji se koriste u samom Pravilniku. Tako u smislu Pravilnika se ponuditeljem smatra osoba koja daje ponudu na elektroničkoj javnoj dražbi, odnosno osoba u čije ime i račun se ponuda daje. Sustav elektroničke javne dražbe definiran je kao elektronički sustav uspostavljen za provedbu prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku. Pod nadležnim tijelom se podrazumijevaju sudovi, javni bilježnici, porezna i druga tijela koja su prema posebnim propisima ovlaštena provoditi postupak ovrhe na nekretninama i pokretninama. Predmetom osiguranja smatra se predmet prodaje čiju prodaju elektroničkom javnom dražbom javni bilježnik povjerava Agencije. Pod pojmom nadmetanje smatra se razdoblje od deset radnih dana u kojemu ponuditelji mogu davati ponude elektroničkim putem u skladu s odredbama Pravilnika. Početna cijena je definirana kao cijena predmeta prodaje od koje počinje postupak nadmetanja, a koja cijena je određena zakonom ili odlukom nadležnog tijela (tijela koje od Agencije zahtijeva prodaju). Pod radnim danom se smatra radni dan suda.

U čl. 3. i 4. Pravilnika detaljnije se uređuje pitanje dostave pismena između Agencije i suda, odnosno Agencije i drugih nadležnih tijela.

Kada nadležno tijelo dostavlja pismeno Agenciji, tada se dostava vrši:

- preporučenom pošiljkom uz povratnicu,
- neposrednom dostavom ili
- elektroničkim putem kada za takvu dostavu budu ostvareni uvjeti.

Nadležno tijelo Agenciji mora dostaviti zahtjev za prodaju i ostala pismena u izvorniku, otpravku ili ovjerenoj preslici u nadležnu poslovnu jedinicu Agencije, a ako se vrši neposredna dostava tada se ima mora vršiti radnim danom od ponedjeljka do petka od 8 do 13,00 sati. Popis nadležnih jedinica Agencije je sadržaj Priloga 1. uz sam Pravilnik.

Isto tako kada Agencija dostavlja pismena nadležnom tijelu dostava se može vršiti na jednaki način, što znači preporučenom pošiljkom uz povratnicu, neposrednom dostavom ili elektroničkim putem kada za takvu dostavu budu ostvareni uvjeti. Neposredna dostava se vrši putem pretinaca koje nadležno tijelo ima u poslovnoj jedinici Agencije, a ako nadležno tijelo ne bi preuzelo pismo iz pretinca 8 dana, tada se dostava vrši poštom. Troškovi dostave smatraju se troškovima ovršnog postupka.

Iz navedene odredbe proizlazi da će svako nadležno tijelo morati imati svoje poseban pretinac kod Agencije (poslovne jedinice na čijem se teritoriju nalazi). Nije do kraja jasno što ako se pismo dostavi nenadležnoj poslovnoj jedinici Agencije. Čini nam se da bi u tom slučaju Agencija trebala vratiti pismo pošiljatelju.

Iz odredbi OZ-a, a sada i Pravilnika proizlazi da je nadležno tijelo (sud, javni bilježnik, porezna uprava) dužno od Agencije zahtijevati provedbu prodaje nekretnine odnosno pokretnine. Navedeno nam se čini upitnim jer primjerice ne provodi ovrhu na nekretnini sud po svom nahođenju, po svojoj volji, već na zahtjev ovrhovoditelja.

U čl. 5. Pravilnika je određeno da zahtjev za prodaju nekretnine u ovršnom postupku mora sadržavati naziv i adresu nadležnog tijela, poslovni broj spisa, datum zahtjeva za prodaju, podatke o strankama i to ime i prezime, odnosno naziv, osobni identifikacijski broj ovrhovoditelja i ovršenika, ime i prezime, odnosno naziv njihovih opomoćenika ili zakonskog zastupnika, te njihovu adresu, broj zemljišnoknjižnog uloška ili poduloška, broj katastarske čestice, katastarsku općinu, adresu nekretnine, opis nekretnine s pripadcima, naznaku prava koja ne prestaju prodajom, naznaku da li je nekretnina slobodna od osoba i stvari, odnosno stanuje li ovršenik s članovima svoje obitelji na nekretnini ili je li nekretnina dana u najam ili zakup, utvrđenu vrijednost nekretnine, minimalnu zakonsku cijenu ispod koje se nekretnina ne može prodati, početnu cijenu za nadmetanje, iznos dražbenog koraka (iznos u kunama), oznaku elektroničke javne dražbe, redni broj dražbe koja se provodi (prva ili druga dražba), iznos jamčevine koju ponuditelji moraju platiti u kunama, rok u kojem se mora položiti kupovna, podataka o mjestu i vremenu razgledavanja nekretnine i osobi koja je zadužena za kontakta, ostale uvjete prodaje (ako ih ima), te napomene.

U čl. 5. st. 2. Pravilnika je određeno da zahtjev za prodaju nekretnine u ovršnom postupku nije potpuno ako ne sadrži podatke iz st. 1. toč. 1. do 9., toč. 12. do 14. i toč. 16. do 19.

Iz toga slijedi da u svakom slučaju treba primjerice navesti adresu nekretnine. Postavlja se pitanje ima li svaka nekretnina svoju adresu, primjerice ako se radi o šumi ili poljoprivrednom zemljištu, te koja će adresa u tom slučaju biti navedena

U čl. 6. Pravilnika propisani su slučajevi kada Agencija neće postupiti po zahtjev i to zbog nemogućnosti postupanja. Naime, dana je ovlast Agenciji da utvrđuje da ne može postupiti po zahtjevu za prodaju, pri čemu je u tom slučaju Agencija dužna obavijestiti nadležno tijelo o tome i navesti razloge zbog kojih smatra da postoji nemogućnost postupanja.

U st. 2. navedenog člana je tako izrijekom određeno da Agencija ne može postupiti po zahtjevu ako:

- podaci iz zahtjeva za prodaju ne odgovaraju podacima iz rješenja o ovrsi, izvatka iz zemljišne knjige i zaključka o prodaji,
- ako zahtjev za prodaju nije dostavljen Agenciji na propisanom obrascu i na način propisan ovim Pravilnikom,
- te ako zahtjev nije potpun, a to je slučaj kada zahtjev ne sadrži sve podatke propisane Pravilnikom.

Nismo sigurni da Agencija smije imati takve ovlasti, jer se može dogoditi „pat“ pozicija da nadležno tijelo smatra da je moguće postupiti po zahtjevu, a da Agencija zbog nekog razloga smatra da to nije moguće. Naime, i u daljnjim st. 4. i 5. čl. 6. Pravilnika određeno je da ako Agencija utvrdi da ne može postupiti po zahtjevu da tada vraća nadležnom tijelu zahtjev i priloge, te ako niti po naknadno zaprimljenim odlukama nadležnog tijela Agencija smatra da ne može provesti prodaju, da tada Agencija

jedino o tome obavještava nadležno tijelo. Teoretski možemo zamisliti situaciju u kojoj Agencija smatra jedno, a nadležni sud drugo, ali zbog nedorečenosti postavlja se pitanje na koji će se način tada ovrha na nekretnini uopće moći provesti, hoće li ovrhovoditelj imati mogućnost podnijeti i kome žalbu radi nepostupanja i ostalo.

U čl. 7. Pravilnika je određeno da rješenje o ovrsi, izvadak iz zemljišne knjige i zaključak o prodaji Agencija objavljuje na svojim mrežnim stranicama uz objavu poziva na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi, a da se pravomoćno rješenje o dosudi nekretnine kupcu objavljuje u roku od 8 dana od dana dostave Agenciji

Ako Agencija ocijeni da je moguće postupati po zahtjevu tada će objaviti na mrežnim stranicama poziv na uplatu predujma za pokriće troškove provedbe prodaje elektroničkom javnom dražbom. Taj poziv sadrži poslovni broj spisa, ime i prezime, odnosno naziv, adresu i OIB ovrhovoditelja, ime i prezime, te adresu punomoćnika ovrhovoditelja, rok za uplatu predujma, iznos predujma i podatak o broju računa Agencije na koji se uplata treba izvršiti. Ako ima više ovrhovoditelja isti su dužni platiti predujam solidarno.

Ako ovrhovoditelj u roku ne plati predujam, Agencija neće provesti prodaju već će o tome obavijestiti sud. U slučaju da je došlo do više plaćenog iznosa, tada će Agencija uplatitelju na zahtjev izvršiti povrat pretplaćenog iznosa.

Glede pak objave poziva na sudjelovanje u sredstvima javnog priopćavanja, Agencija će takvu objavu izvršiti ako stranka Agenciji dostavi pisani zahtjev i za to predujmi troškove. Pisani zahtjev se podnosi u poslovnoj jedinici Agencije preporučenom pošiljkom ili neposredno, a Agencija nakon što primi od tijela javnog priopćavanja predračun za trošak objave oglasa, poziva stranku da izvrši uplatu troška objave poziva, te ako stranka tome ne udovolji, neće se postupiti po zahtjevu stranke.

Jamčevina može biti izražena samo u kunama i to u skladu s uvjetima prodaje.

Jamčevina se uplaćuje na poseban račun Agencije i to najkasnije zadnjeg dana objave poziva na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi, time da se uplatiteljem jamčevine smatra osoba čiji je osobni identifikacijski broj naveden u pozivu uplate. Valjanim uplatama smatrati će se uplate koje su izvršene u roku i koje su evidentirane na računu Agencije najkasnije u roku od 8 dana od isteka roka za uplatu.

Nakon što ponuditelj uplati jamčevinu ponuditelju će u sustavu elektroničke javne dražbe biti vidljive dražbe za koje je uplatio jamčevinu i za koje može ispuniti prijavu za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi.

Glede povrata jamčevine, do toga može doći samo ako Agencija za to primi nalog nadležnog tijela za povrat jamčevine, u protivnom jamčevina će biti na računu. Nakon što Agencija primi odluku nadležnog tijela o povratu jamčevine, Agencija je dužan izvršiti povrat jamčevine u roku od 8 dana i to na račun naznačen u prijavi za sudjelovanje.

Nije nam u potpunosti jasna odredba čl. 13. st. 3. Pravilnika prema kojoj će Agencija uplatitelju koji traži povrat jamčevine, na njegov zahtjev ili zahtjev nadležnog tijela,

izdati potvrdu o uplaćenju jamčevine. Koja je svrha potvrde o uplaćenju jamčevine u slučaju ako uplatitelj traži povrat jamčevine.

Sustavu elektroničke javne dražbe ponuditelj može pristupiti osobno, ali i po opunomoćeniku odnosno zakonskom zastupniku. Ako bi ponuditelj sudjelovao u postupku prodaje preko opunomoćenika, tada se punomoć o tome pohranjuje u Agenciji. Čini nam se da će to zahtijevati da jedna punomoć postoji za sud, a da druga punomoć postoji za Agenciju.

Preduvjet za pristup sustavu elektroničke javne dražbe je posjedovanje valjanog digitalnog certifikata kojim se potvrđuje identitet osobe iz st. 1. čl. 14. Pravilnika i certifikata koji omogućuje primjenu naprednog elektroničkog potpisa ponude te osobe.

Upravo radi toga ponuditelj, da bi pristupio sustavu elektroničke javne dražbe, mora imati osigurane tehničke preduvjete – pristup internetu, mogućnost korištenja internet preglednika, posjedovanje valjanog digitalnog certifikata. Pri tome već prilikom prve prijave za jedinu elektroničku javnu dražbu, ponuditelj mora popuniti obrazac prijave i taj obrazac mora biti potpisan elektroničkim potpisom.

Ako bi ponuditelj sustavu elektroničke javne dražbe pristupio putem opunomoćenika, to bi značilo da opunomoćenik mora imati osigurane sve tehničke pretpostavke za pristup sustavu.

Nakon što ponuditelj popuni obrazac iz čl. 15. Pravilnika, sustav elektroničke javne dražbe ponuditelju dodjeljuje jedinstveni identifikator za pojedinu elektroničku dražbu. To znači da za svaku dražbu ponuditelj mora imati različiti identifikator. Ako je ponuditelj zastupa po opunomoćeniku ili zakonskom zastupniku, tada se identifikator dostavlja opunomoćeniku ili zakonskom zastupniku.

Već je OZ-om propisano da se ponude prikupljaju deset radnih dana, time da se ponude prikupljaju elektroničkim putem, radnim i neradnim danom u vremenu od 0-24 sata. Datum i vrijeme početka prikupljanja ponuda i datum i vrijeme završetka prikupljanja ponuda određuje Agencija u pozivu na sudjelovanje, što znači da je to unaprijed određeno i ne može se kasnije mijenjati.

Čl. 18. Pravilnika omogućeno je da se ponude daju i u poslovnoj jedinici Agencije, time da je to moguće samo u radno vrijeme Agencije, dakle u radno vrijeme poslovnice.

Zakonodavac se odlučio podzakonskim aktom pobliže odrediti korak povećanje cijene (dražbeni korak) za koji ponuditelj može dati ponudu u odnosu na iznos minimalne cijene za koju se predmet može prodati ili na iznos zadnje valjane ponude (čl. 19. Pravilnika).

U čl. 20. Pravilnika detaljno je uređeno na koji način se određuje dražbeni korak. Tako je određeno da dražbeni korak iznosi:

- 5,00 kuna za vrijednost predmeta prodaje do 100,00 kn,
- 10,00 kuna za vrijednost predmeta prodaje od 100,01 do 1.000,00 kn,
- 50,00 kuna za vrijednost predmeta prodaje od 1.000,01 do 5.000,00 kn,

- 100,00 kuna za vrijednost predmeta prodaje od 5.000,01 do 10.000,00 kn,
- 200,00 kuna za vrijednost predmeta prodaje od 10.000,01 do 50.000,00 kn,
- 500,00 kuna za vrijednost predmeta prodaje od 50.000,01 do 100.000,00 kn,
- 1.000,00 kuna za vrijednost predmeta prodaje od 100.000,01 do 1.000.000,00 kn,
- 5.000,00 kuna za vrijednost predmeta prodaje od 1.000.000,01 do 5.000.000,00 kn,
- te 10.000,00 kuna za vrijednost predmeta prodaje u iznosu od 5.000.000,01. kn.

Čini nam se da bi u zadnjem rasponu trebalo navesti još riječi „pa nadalje“, jer bi time odredba bila jasnija.

U čl. 21. Pravilnika detaljnije je uređeno davanje ponuda u elektroničkoj javnoj dražbi. Naravno da početnu cijenu predmeta prodaje određuje sud. Dražbeni korak vidljiv je u nadmetanju i povećanje zadnje valjana ponude je moguće samo za unaprijed određen dražbeni korak.

Ponuditelj može odabrati između unaprijed ponuđenih iznosa koje mu nudi sustav elektroničke javne dražbe, pa ako u sustavu nije evidentirana niti jedna valjana ponuda, tada isti može odabrati između iznosa ponude koji odgovara početnoj cijeni predmeta prodaje, iznosa koji odgovara početnoj cijeni uvećanoj za jedan dražbeni korak ili iznosa koji odgovara početnoj cijeni uvećanoj za tri početna koraka.

Ako je u sustav evidentirana valjana ponuda, tada ponuditelj može odabrati između iznosa ponude koji odgovara iznosu najviše evidentirane valjane ponude uvećane za dražbeni korak, te iznosa ponude koji odgovara iznosu najviše evidentirane valjane ponude uvećane za tri dražbena koraka. Svaki odabir ponuditelj mora potvrditi naprednim elektroničkim potpisom.

Bitno je također naglasiti da ponuditelj ne bi mogao dati ponudu, ako je u sustavu elektroničke javne dražbe njegova ponuda evidentirana kao najviša valjana ponuda.

Prema odredbi čl. 22. Pravilnika ponuda se smatra prihvaćenom kada sustav elektroničke javne dražbe ponuditelja obavijesti da je njegova ponuda evidentirana kao valjana, time da se u sustavu evidentiraju sve ponude (i valjana i nevaljana). Nevaljana bi bila ponuda u kojoj je ponuđena cijena jednaka valjanoj ponudi koja je već ranije evidentirana u sustavu, odnosno u slučaju iz čl. 21. st. 7. Pravilnika (slučaj ako je ponuditeljeva ponuda u sustavu evidentirana kao najviša valjana ponuda). U kasnijem nadmetanju nevaljana ponude se neće prikazivati.

Čl. 24. Pravilnika detaljnije je uređeno pitanje prekida, odgode i nastavka prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku.

U st. 1. navedenog članka propisano je da će Agencija prekinuti postupak prodaje nekretnina i pokretnina ako od nadležnog tijela zaprimi odluku o prekidu postupka, a nastaviti će takav prekinuti postupak kad od nadležnog tijela primi odluku o nastavku postupka. Učinak prekida je da prestaju teći svi rokovi određeni za postupak provedbe prodaje, te nastavkom postupka rokovi počinju teći iznova.

U st. 3. čl. 24. Pravilnika određeno da će Agencija odgoditi provedbu prodaje ako se od nadležnog tijela zaprimi odluka o odgodi ovrhe, time da će se postupak nastaviti kada se od nadležnog tijela zaprimi odluka o nastavku postupku. Za razliku od

prekida postupka, kod odgode se neće poduzimati radnje u postupku provedbe ovrhe.

I u slučaju prekida i u slučaju odgode ovrhe, nakon što Agencija primi odluku nadležnog tijela o nastavku postupka, ponovno će objaviti poziv na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi.

Nakon što se završi elektronička javna dražba Agencija o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi dostavlja sudu izvještaj u kojem se navode svi podaci relevantni za donošenja odluke o dosudi. Tako se navodi broj predmeta, ovrhovoditelj i ovršenik, njihovi OIB-ovi, tko ih zastupa, vrsta predmeta prodaje, opis predmeta prodaje, identifikator predmeta prodaje, kada je započeto i kada je završeno javno nadmetanje, kolika je uplaćena jamčevina i tko ju je uplatio, tko su bili ponuditelj sa svim podacima i identifikatorima, iznos svih ponuda koje su stavljene u dražbi i to valjanih i nevaljanih, vrijeme kada je ponuda dana, te račun i poziv na broj za uplatu kupovnine.

Navedeni izvještaj o provedenoj elektroničkoj dražbi preduvjet je da bi sud mogao donijeti rješenje o dosudi. Rješenje o dosudi nadležno tijelo dostavlja Agenciji u svrhu objave rješenja o dosudi nekretnine kupcu na mrežnim stranicama Agencije.

Rješenje o dosudi bi trebalo sadržavati klauzulu pravomoćnosti, a ako to rješenje nema takve klauzule vratiti će se nadležnom tijelu.

U rješenje o dosudi će se odrediti rok u kojem je kupac dužan platiti kupovninu na račun u Agenciji, time da je Agencija dužna o uplati (ili činjenici da uplata nije izvršena) obavijestiti sud u roku od 8 dana od isteka roka za uplatu.

Ako bi ponuditelj bio u cijelosti oslobođen plaćanja kupovnine, Agencija će rješenje o dosudi objaviti na svojim mrežnim stranicama.

Kupovnina ostaje na posebnom računu Agencije do primitka naloga nadležnog tijela za postupanje u novčanim sredstvima uplaćenim na ime kupovnine.

Agencija ima nadležnost postupati i po pravomoćnom rješenje o namirenju. Naime, nadležno tijelo dužno je dostaviti Agenciji rješenje o namirenju s klauzulom pravomoćnosti, time da je u čl. 28. st. 2. Pravilnika detaljno propisano koje podatke mora sadržavati rješenje o namirenju koje se dostavlja Agenciji. Čini nam se da bi to trebalo biti propisano zakonom, a ne podzakonskim aktom.

Prema odredbi čl. 28. st. 2. Pravilnika navedeno rješenje o namirenju treba sadržavati podatke:

- poslovni broj spisa,
- ime i prezime/naziv, adresu i OIB ovrhovoditelja,
- ime i prezime/naziv, adresu opunomoćenika, odnosno zakonskog zastupnika ovrhovoditelja,
- ime i prezime/naziv, adresu i OIB ovršenika,
- ime i prezime/naziv, adresu opunomoćenika odnosno zakonskom zastupnika ovršenika,

- ime i prezime/ naziv, adresu, OIB osoba kojima pripada pravo na namirenje,
- vrsta predmeta prodaje,
- opis predmeta prodaje,
- identifikator predmeta prodaje,
- nalog Agenciji za prijenos novčanih sredstava,
- brojeve računa s kojim i na koje se vrši prijenos novčanih sredstava,
- druge potrebne podatke.

Iz navedenog se može zamijetiti da rješenje o namirenju koje je sud ili drugo nadležno tijelo dužno dostaviti Agenciji daleko šire nego što bi rješenje o namirenju trebalo sadržavati.

Kako se radi o elektroničkoj javnoj dražbi moguće su situacija da zbog tehničkih razloga dođe do prekida postupka. Stoga je u čl. 29. Pravilnika određeno postupanje Agencije nakon prekida zbog tehničkih poteškoća.

Tako je određeno da ako bi došlo do prekida nadmetanja zbog tehničkih poteškoća, da će tada Agencija nastaviti s nadmetanjem nakon otklanjanja poteškoća. Ako bi došlo do teškoća i zbog toga zadnjeg dana nadmetanja ili bi poteškoće trajale dulje od 12 sati u jednom danu nadmetanja, tada se nadmetanje produljuje za jedan dan. O tome je Agencija dužna staviti obavijest na svoje mreže stranice.

Već je rečeno da i javni bilježnik može tražiti unovčenje predmeta osiguranja prodajom elektroničkom javnom dražbom.

Da bi javni bilježnik došao u tu situaciju morao bi za to dobiti zahtjev predlagatelja osiguranja ili protivnika osiguranja. U tom slučaju javni bilježnik će Agenciji dostaviti zapisnik o sadržaju oglasa o prodaji nekretnine odnosno pokretnine, sporazum o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva, izvadak iz zemljišne knjige i zahtjev za prodaju. Sve to Agencija će objaviti na svojim mrežnim stranicama uz objavu poziva na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi.

Ako je bilo valjanih ponuda, tada javni bilježnik sastava zapisnik kojim utvrđuje koji je ponuditelj ponudio najvišu cijenu, time da se istim zapisnikom najbolji ponuditelj poziva na uplatu kupovnine. Taj zapisnik će Agencija objaviti na svojim mrežnim stranicama u roku od 8 dana od dana primitka.

Kupovнина će se ponovno uplatiti na poseban račun u Agenciji, te će nakon uplate kupovnine Agencija o tome obavijestiti javnog bilježnika.

Kao što sud dostavlja Agenciji pravomoćno rješenje o namirenju, tako i javni bilježnik u slučaju kada je vršena elektronička javna dražba mora dostaviti Agenciji zapisnik o namirenju koji sadrži sve podatke koje zapravo sadrži i rješenje o namirenju, time da se tu radi o predlagatelju i protivniku osiguranja.

Bez naloga javnog bilježnika Agencija ne može vršiti prijenos sa svog računa na račune osoba kojima pripada pravo na namirenje.

8. Umjesto zaključka

U svakom slučaju biti će zanimljivo vidjeti u praksi hoće li se ostvariti namjere zakonodavca da se dužnicima ne prodaju nekretnine za mala dugovanja, da se ovršenima omogući da ostanu živjeti u stanu ili kući još određeno vrijeme, da se spriječe „nepravedene deložacije“, te hoće li time ovrha na nekretnini postati pravednija, kako se to navodi i obrazloženju Konačnog prijedloga ZID OZ/14.

Kod toga uvođenje novih informatičkih tehnologija u sudski postupak u svakom slučaju treba ocijeniti pozitivnim, no pitanje je nije li se moglo to isto ostvariti i kod sudova. To tim više što se danas u medijima vrlo često ovrha na nekretnini prikazuje u negativnom svjetlu, pa bi upravo radi toga strankama trebalo osigurati mogućnost da svoja prava ostvaruju pred sudom, u sudskom postupku.