

Izvorni znanstveni rad

■ Ovlast neosiguranog vjerovnika tražiti osnivanje prisilnog zaloga nakon neuspješne prodaje nekretnine

Gabrijela Mihelčić¹

Sažetak: Prisilno sudsko založno pravo osniva se u korist neosiguranog ovrhovoditelja pod pretpostavkama iz čl. 102. st. 6. Ovršnog zakona. Odredba čl. 102. Ovršnog zakona, u st. 4., kaže da će se ovrha obustaviti kada se ni na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi ne prikupi niti jedna valjana ponuda, a o čemu je Agencija dužna izvijestiti sud. Ovrhovoditelj je dužan, najkasnije u roku od tri dana, predložiti sudu da se u njegovu korist osnuje založno pravo. U praksi se smatra da je rok prekluzivne naravi, no, postoje dvojbe od kada počinje teći i o tzv. obavještanju ovrhovoditelja. Određene nejasnoće izaziva i redakcija Ovršnog zakona koja više ne predviđa da će se prisilni zalog osnivati primjenom pravila iz čl. 295. do 298. To u praksi rezultira različitim stajalištima o njihovoj mogućoj primjeni, pa npr. i o važnom pitanju o upisu zabilježbe ovršivosti u zemljišnu knjigu. Na ova je pitanja potrebno odgovoriti, a osobito je to važno kada se znaju pravni učinci koje ovaj zalog daje svom ovlašteniku.

Ključne riječi: prisilni zalog, neuspješna dražba nekretnine, retroaktivnost učinaka zabilježbe ovrhe

1. UVODNE NAZNAKE

Temeljni cilj svakog ovrhovoditelja jest da namiri dugovanu tražbinu, po mogućnosti, u cijelosti. Ovrhovoditelj koji poseže za postupkom ovrhe na nekretnini nerijetko ima „ozbiljniju“ tražbinu spram ovršenika. Ovim i snažniji interes da prisilno namirenje uspije.

Pravila o ovrsi na nekretnini često su predmet normativnih intervencija

¹ Prof. dr. sc. Gabrijela Mihelčić, redovita profesorica na Katedri za građansko pravo, Sveučilište u Rijeci, Pravni fakultet (Full Professor, Chair of Civil Law, Faculty of Law, University of Rijeka: gabrijela.mihelcic@pravri.uniri.hr, ORCID ID: orcid.org/0000-0002-8441-2277).

zakonodavca, a imajući u vidu redakcije Ovršnog zakona² učinjene 2017. i 2020. ovrhovoditelj u tom postupku treba voditi računa o više pretpostavki. S jedne strane, treba udovoljiti pravilima kojima je pružena zaštita tzv. nužnoj nekretnini, onoj u kojoj ovršenik stanuje zajedno s članovima domaćinstva koje je dužan uzdržavati, v. čl. 75. OZ-a. Zatim, pravilima o tzv. posebnim uvjetima za ovrhu na nekretnini iz čl. 80.b OZ-a, gdje se, osim iznimno, traži da dugovana tražbina bude iznosa glavnice od najmanje 5.300,00 eura.

Osobito je zahtjevan položaj ovrhovoditelja koji nije stvarnopravni vjerovnik, dakle onog čija tražbina nije osigurana (koji ima „običnu“ tražbinu). Baš takvi vjerovnici i budući ovrhovoditelji mogu biti osiguratelji koji s naslova ugovora o osiguranju mogu imati nenamirene tražbine prema različitim osobama. Te tražbine, iako mogu biti i značajne, najčešće su neosigurane, pa „upusti li“ se osiguratelj kao ovrhovoditelj u ovrhu na nekretnini često će se susresti sa spomenutim ograničenjima.³ Vezano uz ugovor o osiguranju imovine najčešća pravna osnova nastanka navedenih tražbina jest prijelaz osiguranikovih prava prema odgovornoj osobi na osiguratelja (subrogacija) iz čl. 963. Zakona o obveznim odnosima.⁴ Kod gubitka prava iz ugovora o osiguranju od automobilske odgovornosti osiguratelj koji je isplatio naknadu štete oštećenoj osobi ima pravo na naknadu isplaćenog iznosa naknade štete (regresnu tražbinu) prema odgovornom osiguraniku (čl. 24. st. 4. Zakona o obveznim osiguranjima u prometu⁵), a takva je tražbina neosigurana. Pored navedenog, i tražbine s naslova neplaćene premije osiguranja predstavljaju neosigurane tražbine.

Nerijetko, da bi ishodio ovrhu na nekretnini, neosiguranom osiguratelju preostati će „istražiti“ ima li ovršenik neku drugu nekretninu (osim one koja se smatra nužnom) kako bi na njoj predložio ovrhu (a i tada je ovrha, načelno, dopuštena tek ako njegova tražbina nije niža od 5.300,00 eura). I tijekom samog postupka pred ovrhovoditeljem su broji zahtjevi koji iziskuju njegovo aktivno sudjelovanje u ovrsi. Stoga, ostane li ovrha bezuspješna, taj je ishod za ovrhovoditelja vrlo obeshrabrujuć.

U ovrsi na nekretnini postoji i još jedno, neosiguranom ovrhovoditelju „nenaklonjeno“ rješenje. Za razliku od drugih ovršnih postupaka u kojima se provedbom odgovarajućih ovršnih radnji (pljenidbom, zabilježbom ovrhe, i sl.) stječe prisilno sudsko založno pravo na predmetu ovrhe, u ovrsi na nekretnini ovrhovoditelj stječe samo pravo na namirenje iz nekretnine

2 NN, br. 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22 i 6/24, dalje: OZ.

3 Teško je očekivati da bi osiguratelj mogao raspolagati suglasnošću ovršenika za ovrhu na njegovoj nekretnini, a tražbine s naslova osiguranja nisu tzv. privilegirane tražbine koje je zakonodavac imao na umu predvidjevši iznimno da se mogu namirivati iz nekretnine i bez suglasnosti za takvo namirenje.

4 NN, br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 145/23 i 155/23, dalje: ZOO.

5 NN, br. 151/05, 36/09, 75/09, 76/13, 152/14 i 155/23, dalje: ZOOP.

kao predmeta ovrhe, a ne i založno pravo. Zbog toga je mogućnost da u slučaju bezuspješne prodaje nekretnine traži da se na njoj osnuje prisilno sudsko založno pravo radi osiguranja tražbine za neosiguranog ovrhovoditelja vrlo korisna. Ovlast je predviđena u čl. 102. st. 6. OZ-a.

2. PRISILNI SUDSKI ZALOG NA NEKRETNINI PREMA ČL. 102. ST. 6. OZ-A

2.1 Općenito

Prisilno sudsko založno pravo koje se osniva u ovršnom postupku (postupku osiguranja) u korist nositelja (ovrhovoditelja, predlagatelja osiguranja) predstavlja podvrstu založnog prava, točnije, podvrstu hipoteka (bezposjedovnih založnih prava na nekretnini). Narav mu je vrlo složena, jer služi osiguranju već dospjele i ovršive novčane tražbine i vjerovnik (koji ima takvu tražbinu) mogao bi posegnuti za ovrhom umjesto da traži osiguranje na nekretnini. Osniva se ako ovrhovoditelj ima ovršnu ispravu koja je stekla svojstvo ovršnosti i podobnosti za ovrhu, što bi bio daljnji razlog da se vjerovnik odluči za ovrhu.⁶

Ova obilježja ozbiljno dijele ovu podvrstu zaloga od drugih hipoteka koje se osnivaju puno prije nego li tražbina koju osiguravaju dospije i postane ovršiva, a ovršna isprava podobna za ovrhu i ovršna. Već je to dovoljno za zaključak o posebnosti prisilnog zaloga. Ipak, i za njega vrijede opća pravila koja uređuju založno pravo iz Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima⁷ sadržana u čl. 297. do 353. ZV-a.⁸

Prema čl. 311. ZV-a, prisilno sudsko založno pravo osniva se na temelju odluke suda u postupku prisilnog osiguranja tražbine (čl. 311. st. 1. ZV-a). Pravila o sudskom postupku osiguranja novčanih tražbina određuju pretpostavke potrebne da sud osnuje zalog. Temeljem odluke o osiguranju, prisilno sudsko založno pravo osniva se onako kako određuju ovršna pravila, odnosno pravila osiguranja (čl. 311. st. 2. ZV-a).⁹

Kada je riječ o pravilima OZ-a, ovu podvrstu zaloga kao mjeru osiguranja uređuju čl. 297. do 298. OZ-a. Odnosno, kao jednu od prethodnih

⁶ Triva, Siniša, Belajac, Vlado, Dika, Mihajlo, Sudsko izvršno pravo, Informator, Zagreb, 1984., str. 368.-369.

⁷ NN, br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst, 94/17 i 52/25, dalje: ZV.

⁸ V. za pravne izvore, Gavella, Nikola, Josipović, Tatjana, Gliha, Igor, Belaj, Vlado, Stipković, Zlatan, dalje: Gavella, *et al.*, Stvarno pravo, Svezak II., Narodne novine, Zagreb, 2007., str. 124. *et seq.*

⁹ V. institut detaljno, Dika, Mihajlo, Građansko ovršno pravo, I. knjiga, Opće građansko ovršno pravo, Narodne novine, Zagreb, 2007., str. 742. *et seq.* V. još., Mihelčić, Gabrijela, Prisilno sudsko hipotekarno osiguranje tražbine, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 28., br. 1., 2007., str. 685-720. Mihelčić, Gabrijela, Vjerovnička sukcesija na primjeru prisilnog zaloga prema ovršnim pravilima, Zbornik radova s XI. međunarodnog savjetovanja Aktualnosti građanskog procesnog prava - nacionalna i usporedna pravnoteorijska i praktična dostignuća / Dinka Šago, *et al.* (ur.), Split: Pravni fakultet Sveučilišta u Splitu, 2023., str. 87.-106.

mjera, predbilježbu založnog prava, odredbe čl. 325. do 339.a OZ-a. U ovrsi, a upravo je o tom prisilnom zalogu riječ u ovom radu, osnivanje zaloga uređuje čl. 102. st. 6. OZ. U „središnjim“ pravilima kojima je u OZ-u uređen prisilni zalog, a to su pravila koja ga uređuju kao mjeru osiguranja predviđeno je da se može osnovati samo na nekretninama, dakle kao hipoteka. Osniva se upisom (uknjižbom).¹⁰

Kako je rečeno, u radu se analizira varijanta prisilnog sudskog zaloga na nekretnini uređena pravilom iz čl. 102. st. 6. OZ koju sud osniva u ovršnom postupku, a promatra se s obzirom na određena pitanja koja su otvorena u sudskoj praksi. Zaključci se, umjesto na kraju rada, daju na relevantnim mjestima.

2.2 Temeljno o pozitivnopravnom uređenju

Drugom Novelom OZ-a (2014.)¹¹ zakonodavac je uveo novi način prodaje nekretnine. U čl. 95.a st. 1. i čl. 97. st. 1. OZ-a predviđeno je da se prodaja nekretnine obavlja elektroničkom javnom dražbom koju provodi Financijska Agencija (dalje: Agencija). Izmjenom načina prodaje nekretnine na javnoj dražbi nije dokinuta mogućnost da se nekretnina proda i neposrednom pogodbom sukladno čl. 97. st. 6. do 8. OZ. No, ovaj se način prodaje u praksi rjeđe pojavljuje.¹²

Kada je riječ o čl. 102. OZ-a kao ključnoj ovršnoj odredbi koja uređuje prisilni sudski zalog na nekretnini, treba reći da je to odredba koja, ponajprije, uređuje prodajnu cijenu po kojoj je dopušteno prodati nekretninu. Ona sama (odredba čl. 102. OZ-a) pretrpjela je izmjene u već spomenutoj Noveli OZ/14-a. Ovo uređenje, iz 2014., i danas na snazi. Čl. 102. OZ, i nadalje, primarno, uređuje prodajnu cijenu po kojoj se prodaje nekretnina (čl. 102. st. 1. i 2. u vezi sa st. 5. OZ-a).

No, u st. 4. (važnom za ovu analizu) kaže se i da će se ovrha obustaviti ako ni na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi nije prikupljena niti jedna valjana ponuda (o čemu je Agencija dužna izvijestiti sud). U tom je slučaju ovrhovoditelj ovlašten u roku od tri dana od završetka druge elektroničke javne dražbe (ne proda li se nekretnina), predložiti da se u njegovu korist osnuje založno pravo na nekretnini radi osiguranja tražbine zbog koje je vođena ovrha (čl. 102. st. 6. OZ-a).

10 V. čl. 311. st. 3. ZV-a o tome da tko na nekretnini stekne založno pravo na temelju sudske odluke ovlašten je ishoditi njegov upis u zemljišnoj knjizi V. Ernst, Hano, Publicijansko vlasništvo nekretnina, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 43, br. 3, str. 737.-769. (2022), str. 760. *et seq.*

11 Zakon o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona, NN br. 93/14, dalje: Novela OZ/14 ili ZIDOZ/14.

12 Uređenje prodaje elektroničkom javnom dražbom na podzakonskoj razini prati Pravilnik o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku, NN, br. 156/14, 1/19, 28/21 i 9/23, dalje: Pravilnik, koji je od stupanja na snagu izmijenjen i dopunjen u tri navrata.

Iako u navedenoj odredbi izrijekom ne stoji, navedena ovlast predviđena je za hirografirnog ovrhovoditelja, onog koji nema stvarnopravno osiguranje.¹³ Ovaj bi zaključak slijedio iz čl. 84. OZ-a koji uređuje zabilježbu ovrhe i njezine učinke, a posebice iz st. 6. odredbe. Prema njemu, ovrhovoditelj koji je predložio ovrhu, a nije prije stekao založno pravo, stječe zabilježbom ovrhe pravo da se namiri iz nekretnine prije osobe koja na toj nekretnini kasnije stekne založno pravo ili pravo na namirenje. Takav ovrhovoditelj sukladno čl. 84. st. 2. OZ-a zabilježbom ovrhe stječe tzv. pravo na namirenje.¹⁴

Predmetna ovlast hirografirnom vjerovniku da predloži osnivanje prisilnog sudskog založnog prava na nekretnini i tako za sebe ubuduće osigura povoljniji položaj kojeg svom nositelju daje založno pravo, u ponešto drukčijoj stipulaciji, postoji od „starog“ čl. 97. st. 6. Ovršnog zakona iz 1996.¹⁵ U posljednjoj verziji odredba je bila izmijenjena Zakonom o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona iz 2005.¹⁶ i ondašnja je formulacija ona koja je ušla u izvorni tekst Ovršnog zakona iz 2012.

2.3 Pretpostavke osnivanja prisilnog založnog prava prema čl. 102. st. 6. OZ

2.3.1 Prva pretpostavka: da se nekretnina nije prodala?

Osnivanje prisilnog zaloga moguće je kada nekretnina nije prodana, a što znači da treba odgovoriti kada nekretnina nije prodana. Iako se može činiti da je odgovor jednostavan, nije tako. Za odgovor kada nekretnina nije prodana treba vidjeti više toga. Najprije treba odgovoriti kada završava prodaja elektroničkom javnom dražbom. Ne treba zaboraviti niti varijantu da se nekretnina prodaje neposrednom pogodbom i da ona ne uspije. Kao, i sve što slijedi iza prodaje, primjerice, moguće je da kupac koji je dao valjanu ponudu ne uplati kupovninu.

Zato se može upitati ima li zakonodavac na umu baš da se nekretnina nije prodala (kako sugerira jedan dio čl. 102. st. 6. OZ-a). Prvi dio prve rečenice st. 6. kaže: „Ovrhovoditelj može najkasnije u roku od tri dana nakon završetka druge elektroničke javne dražbe predložiti sudu da se, ako se nekretnina ne proda...“.

13 Dakle čija tražbina nije osigurana stvarnopravnim osiguranjem, ponajprije neko podvrstom dobrovoljnog zaloga (primjerice sudskog ili javnobilježničkog odnosno dobrovoljnog ugovornog založnog prava s nešto drukčijim ovršnim putem).

14 Čl. 84. st. 2. OZ-a glasi: „Tom zabilježbom ovrhovoditelj stječe pravo da svoju tražbinu namiri iz nekretnine (pravo na namirenje) i u slučaju da treća osoba kasnije stekne vlasništvo te nekretnine.“

15 NN br. 57/96, 29/99, 42/00, 173/03, 194/03, 151/04, 88/05, 121/05 i 67/08, dalje: OZ/96

16 Zakon o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona iz 1996., NN br. 88/05, dalje: Novela OZ//96/05 ili ZIDOZ/96/05.

I odmah treba reći „završetak druge elektroničke dražbe“ i „da se nekretnina nije prodala“ nisu istoznačnice.

2.3.1.1 Prema čl. 103. st. 1. OZ-a, dražba završava u trenutku koji je unaprijed određen u pozivu za sudjelovanje. Njegovom objavom elektronička javna dražba počinje (čl. 97. st. 1. reč. 1. OZ-a), a poziv uz druge podatke, *inter alia*, treba sadržavati i podatak „o datumu i vremenu početka i završetka elektroničke javne dražbe.“¹⁷

Prikupljanje ponuda traje deset radnih dana. Ako se na prvoj dražbi ne prikupi ni jedna valjana ponuda, druga dražba počinje objavom poziva za sudjelovanje prvog dana nakon završetka prve (čl. 97. st. 3. OZ). Odnosno, ako se na drugoj dražbi ne prikupi niti jedna valjana ponuda Agencija o tome obavještava sud kako bi se ovrha obustavila.

Interpretacija ovih pravila, u jednoj varijanti, vodila bi zaključku da druga elektronička javna dražba završava onda kada nije prikupljena nijedna valjana ponuda.

2.3.1.2 Nešto je složenije odgovoriti kada je završila prodaja neposrednom pogodbom. Više puta citiran dio čl. 102. st. 6. OZ-a ne uzima u obzir varijantu takve prodaje i govori samo „o završetku druge elektroničke javne dražbe.“

Znači li to da zakonodavac ne vidi mogućnost osnivanja prisilnog sudskog zaloga za slučaj izjalovljena prodaje kada se nekretnina prodavala neposrednom pogodbom? Ili se stipulacija „ako se nekretnina ne proda“ odnosi na taj slučaj?

Otklanjanje zaključka da hirografirni vjerovnik ne bi mogao tražiti osnivanje prisilnog zaloga na nekretnini ako je prodaja neposrednom pogodbom ostala bezuspješna sugerira „ostatak“ odredbe. Naime, prema st. 5. čl. 102. OZ-a „na odgovarajući način (sve iz čl. 102. OZ-a - op. aut.) primjenjuju se na prodaju neposrednom pogodbom,“ pa bi to uputilo i na moguću primjenu st. 6.

Međutim, korištenje ovlasti iz st. 6. u slučaju neuspješne prodaje neposrednom pogodbom usložnjava upotrijebljeni (ovdje, neodgovarajući) kriterij - „ako se ni na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi ne prikupi nijedna valjana ponuda.“¹⁸ „Do prodaje nekretnine na javnoj

¹⁷ Podzakonskim pravilom predviđeno je da Agencija na svojim mrežnim stranicama objavljuje rješenje o ovrši, izvadak iz zemljišne knjige i zaključak o prodaji uz objavu poziva na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi (čl. 7. st. 1. Pravilnika). Prema slijedećem stavku iste odredbe, objavljena pismena uklanjaju se po završetku elektroničke javne dražbe, odnosno po ispunjenju svrhe radi koje su objavljena.

¹⁸ Prodaja neposrednom pogodbom provodi se tako da se stranke, založni vjerovnici i nositelji osobnih služnosti i stvarnih tereta koji prestaju prodajom, najkasnije do prodaje na javnoj dražbi, sporazumiju da se prodaja

dražbi“ može značiti više toga, da neposredna pogodba prethodi prvoj odnosno drugoj elektroničkoj javnoj dražbi, pa sve to otežava odrediti trenutak kada počinje teći rok za traženje osiguranja.

2.3.1.3 Najmanje zahtjevno jest pretpostavku iz st. 6. o „neprodanoj nekretnini“ razumjeti kao da se na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi nije prikupila niti jedna valjana ponuda.

U više odluka vidljivo je da sudovi polaze baš od tog trenutka utvrđujući da se nije prikupila niti jedna valjana ponuda, čime je završila druga elektronička javna dražba te da se nekretnina nije prodala.¹⁹ Od tog se trenutka računa rok za podnošenje prijedloga za osiguranje.

2.3.2 Druga pretpostavka: „izvješćivanje“ ovrhovoditelja da na drugoj dražbi nije prikupljena ni jedna valjana ponuda i rok za podnošenje prijedloga

Kako bi ovrhovoditelj koristio ovlast danu mu čl. 102. st. 6. OZ-a trebao bi znati da se elektronička javna dražba izjalovila i da ni na drugoj dražbi nije prikupljena niti jedna valjana ponuda. Rok u kojem se može koristiti tom ovlasti vrlo je kratak i traje svega tri dana. Jedno je od pitanja kako će ovrhovoditelj znati za opisanu pretpostavku.

U sudskoj su praksi vidljiva različita rješenja, a jedno prevladava. Pogledajmo.

Prije svega, potrebno je naglasiti postojanje konsenzusa oko stajališta da je ovrhovoditelj istekom trećeg dana roka prekludiran s pravom tražiti osiguranje prisilnim sudskim zalogom. Pri tome, prema čl. 102. st. 7. OZ-a, obustava ovrhe koja je ostala bezuspješna ne sprječava pokretanje novoga ovršnoga postupka radi naplate iste tražbine na istoj nekretnini.

Međutim, ovrhovoditelj koji nije iskoristio ovlast iz st. 6. (čl. 102. OZ) i u novom će postupku biti samo hirografirni vjerovnik bez prednosti koje bi mu osiguralo založno pravo.

obavi neposrednom pogodbom putem ovlaštene osobe (osobe za promet nekretnina, sudskoga ovršitelja, javnoga bilježnika ili na drugi način, čl. 97. st. 6. OZ-a).

19 V. npr. ŽS u Zagrebu, Gž Ovr-2079/2022-2 od 17. siječnja 2023. u kojoj se kaže: „Financijska agencija u izvještaju o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi izvijestila da nekretnina ovršenika, upisana u zk. ul. ... nije prodana ni na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi jer nije prikupljena niti jedna valjana ponuda.“ Ova i sve druge odluke na mrežnim stranicama Vrhovnog suda, <https://www.vsrh.hr/trazilica-sudskih-odluka-anon.aspx> (pristup 27. travnja 2025.). V. i ŽS u Zagrebu, Gž Ovr-2200/2021-2 od 3. siječnja 2022.: „Pošavši od utvrđenja da niti na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi koja se provodi kod FINE nije prikupljena ni jedna valjana ponuda...“

One (prednosti) uključuju i retroaktivne pravne učinke u (starom) postupku ovrhe na nekretnini upisane zabilježbe ovrhe koji u korist nositelja - vjerovnika prisilnog zalogu djeluju od trenutka upisa, a o čemu više *infra*.^{20 21}

2.3.2.1 Za odgovor na pitanje o početku roka za predlaganje osiguranja potrebno je upozoriti na pravilo prema kojem Agencija pismena (pozive, obavijesti, zahtjeve i sl.) koje donosi u postupku prodaje i koje je potrebno javno objaviti, objavljuju na svojim mrežnim stranicama i vrijedi predmnijeva da je na taj način objavljeno pismeno dostavljeno svim osobama na koje se odnosi istekom osmog dana od objave (čl. 132.b st. 1. i 2. OZ-a).²²

Ovo pravilo i u njemu sadržana predmnijeva o „obaviještenosti“ ovrhovoditelja o objavljenom pismenu u pojedinim se predmetima smatralo relevantnim za računanje početka tijeka roka. Primjerice, ŽS u Zagrebu u predmetu Gž Ovr-2047/2023-2 od 24. lipnja 2024. ocijenio je pravilnim utvrđenje odnosno zaključak nižeg suda o isteku roka iz čl. 102. st. 6. OZ-a u ovakvom slučaju:

- a) ovrhovoditelj-predlagatelj osiguranja 5. listopada 2022. podnio je prijedlog za osiguranje prisilnim zalogom;
- b) druga dražba završila 21. rujna 2022.
- c) primjenom predmnijeve iz čl. 132.b. st. 2. OZ (da se pismena pozivi, obavijesti i zahtjevi i dr. koje Agencija donosi u postupku prodaje i koje je potrebno javno objaviti objavljuju se na mrežnim stranicama i smatraju dostavljenima svim osobama na koje se odnose istekom osmog dana od objave);
- d) istekao je prekluzivni rok.“

2.3.2.2 Ima odluka iz kojih se mogu vidjeti i još neki kriteriji. Primjer bi bile odluke ŽS u Zagrebu, Gž Ovr-2079/2022-2 od 17. siječnja 2023. i Gž Ovr-950/2021-3 od 15. rujna 2021.

20 V. Šago, Dinka, Zabilježbe pravnih činjenica u Ovršnom zakonu, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 40, br. 1, str. 381.-398. (2019), str. 390.-391.

21 Hipoteke, nesumnjivo, svojim nositeljima osiguravaju povoljniji položaj kod prisilnog namirenja iz predmeta zalogu, a dovoljno se podsjetiti beneficija koje osiguravaju po pitanju zastarijevanja hipotekarnih tražbina, i sl. V. Boras Ivanišević, Andrea, Mratović, Miho, Građansko-pravni institut zastare, Pravosudna akademija, Zagreb, 2024., str. 21. *et seq.*

22 Govoreći (sada, već, u starijoj odluci) o ovom načinu dostave, Vrhovni sud kaže: „Takvo shvaćanje (koje od ovrhovoditelja traži, kada je već pokrenuo ovrhu i zainteresiran je da se i dovrši, samo da u ovrsi bude i aktivan - i redovito prati novosti mrežne stranice Agencije o objavljivanju poziva na uplatu predujma, sve budući da je OZ-om i Pravilnikom upoznat s prijetnjom obustave ovrhe ako u roku od osam dana od objave poziva za uplatu predujma isti ne uplati) u ničemu nije suprotno shvaćanju koje je Ustavni sud izrazio u svome rješenju U-II-568/2017 od 11. srpnja 2017., rješavajući o prijedlogu za pokretanje postupka za ocjenu suglasnosti čl. 9. st. 1. Pravilnika s Ustavom i zakonom, a kojim rješenjem takav prijedlog nije prihvatio.“ VS, Rev 457/17-3 od 13. veljače 2018.

U potonjoj odluci navedeno je: „Iz provedenog postupka proizlazi da je druga elektronička javna dražba završila 23. veljače 2021. ... te je rok od 3 dana istekao dana 26. veljače 2021., dok su prvo i drugo predlagatelji podnijeli prijedlog za osiguranje 25. veljače 2021. iz čega proizlazi da je prijedlog za osiguranje u ovom predmetu podnesen od strane prvo i drugo predlagatelja u roku propisanom odredbom čl. 102. st. 6. OZ-a.“

I ovdje je ocijenjeno da je istekom trodnevnog roka ovrhovoditelj onemogućen koristiti se ovlaštenjem da predloži osnivanje prisilnog zaloga, ali je početak roka računat slijedeći dan od završetka druge elektroničke javne dražbe. Moguće je da stanje spisa jednostavno vodi tom zaključku i da nije bilo potrebno koristiti naprijed navedeno pravilo i u njemu sadržanu predmnijevu.

2.3.2.3 S obzirom na pitanje o isteku roka za predlaganje osiguranja protekom trećeg dana, rečeno je da je takvo stajalište unisono i da se rok smatra prekluzivnim.

Primjer je odluka ŽS u Zagrebu, Gž Ovr-2079/2022-2 od 17. siječnja 2023. u kojoj se kaže: „Stoga su ovrhovoditelji bili u mogućnosti u roku od tri dana nakon završetka druge elektroničke dražbe, a što je u ovom slučaju prema izvještaju Agencije uslijedilo 17. studenog 2022. u 12:59:59 sati, predložiti sudu u njihovu korist zasnovati založno pravo ... Kako ovrhovoditelji u označenom roku nisu predložili sudu zasnivanje založnog prava ... ne mogu s uspjehom upućivati na odredbu čl. 102. st. 6. OZ-a s obzirom da su za ostvarenje tog prava imali tri dana nakon završetka druge elektroničke javne dražbe dakle, do 25. studenog 2022. (petak).“

Jednako se vidi i u odluci ŽS u Rijeci, Gž Ovr-162/2022 od 11. listopada 2022. S tim što je u ovom predmetu sud posegnuo za pravilima Zakona o parničnom postupku²³ kako bi primjenom čl. 112. st. 4. ZPP-a²⁴ o računanju roka kada posljednji dan pada na državni blagdan ili u nedjelju, ili u koji drugi dan kad sud ne radi, izračunao rok u konkretnom slučaju.²⁵

23 NN br. 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11 - pročišćeni tekst, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22 i 155/23, dalje: ZPP.

24 Čl. 112. ZPP-a glasi: „Rokovi se računaju na dane, mjesece i godine (st. 1.). Ako je rok određen na dane, u rok se ne uračunava dan kad je dostava ili saopćenje obavljeno odnosno dan u koji pada događaj otkad treba računati trajanje roka već se za početak roka uzima prvi idući dan (st. 2.). Rokovi određeni na mjesece odnosno na godine završavaju se protekom onog dana posljednjeg mjeseca odnosno godine koji po svom broju odgovara danu kad je rok otpočeo. Ako nema tog dana u posljednjem mjesecu, rok se završava posljednjeg dana tog mjeseca (st. 3.). Ako posljednji dan roka pada na državni blagdan, ili u nedjelju ili u koji drugi dan kad sud ne radi, rok istječe protekom prvoga idućeg radnog dana (st. 4.).“

25 Rečeno je: „Imajući u vidu navedeno kao i činjenicu da je sukladno čl. 102. st. 6. OZ zakonski rok za podnošenje predmetnog prijedloga tri dana nakon završetka druge elektroničke javne dražbe i da, u konkretnom slučaju, treći dan pada na dan ... koji je neradni dan-nedjelju, a da, sukladno čl. 112. st. 4. ZPP posljednji dan roka koji pada na državni blagdan ili u nedjelju ili u koji drugi dan kad sud ne radi, istječe protekom prvoga idućeg radnog dana, dakle u ovom slučaju ..., to je pravilno prvostupanjski sud udovoljio prijedlogu ovrhovoditelja.“

2.3.3 Treća pretpostavka: prijedlog za osnivanje prisilnog zaloga

Ovrhovoditelj treba u predviđenom roku predložiti da se „u njegovu korist zasnuje založno pravo na nekretnini radi osiguranja tražbine radi čije je naplate ovrha određena.“²⁶ Ovako glasi prva rečenica čl. 102. st. 6. OZ-a nakon što je izmijenjena Novelom OZ/14, a riječ je i o najozbiljnijoj izmjeni koja je zahvatila institut. Kako će se vidjeti, oko nje postoje određene disonancije u sudskoj praksi.

Prema ranijem uređenju, ovrhovoditelj je mogao predložiti da se „u njegovu korist zasnuje založno pravo na nekretnini radi osiguranja tražbine radi čije je naplate ovrha određena sukladno čl. 295. do 298. OZ-a.“ Odnosno, u tekstu iz OZ/96-e, „prema čl. 257. do 260. OZ/96.“ Drugim riječima, primjenom pravila o prisilnom sudskom založnom pravu na nekretnini koje se osniva na temelju mjere osiguranja u odgovarajućem postupku sukladno (sadašnjima) čl. 295. do 298. OZ-a.

Zakonodavac je napustio ovo uređenje i optirao za ono prema kojem se više ne spominju pravila OZ-a o prisilnom zalogu (u smislu da se na njih izravno upućuje).²⁷ U literaturi se smatra²⁸ da, usprkos izmjeni uređenja, i nadalje trebati postupati primjenom pravila iz čl. 295. do 298. OZ-a. Kako se ovo odrazilo na praksu?

2.3.3.1 U sudskoj praksi, u pravilu se, uočava da je odredbom čl. 102. st. 6. OZ-a predviđena (uređena) posebna vrsta prisilnog sudskog založnog prava.

Nema konsenzusa u pogledu moguće primjene pravila iz čl. 295. do 298. OZ-a, pa pojedini sudovi smatraju da je moguća, a pojedini, ne.

Primjerice, ŽS u Zagrebu u odluci Gž Ovr-512/2023-2 od 13. lipnja 2023. prilikom odbijanja žalbe kaže: „Nisu stoga osnovani žalbeni razlozi pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava jer je sud prvog stupnja pravilno utvrdio sve relevantne

26 Na taj se prijedlog ne plaćaju posebne pristojbe (čl. 102. st. 6. reč. 2. OZ-a). V. *mutatis mutandis* odluku ŽS u Rijeci, Gž Ovr-1056/2018-3 od 14. ožujka 2019.

27 Predlažući donošenje novog propisa Vlada se vrlo sumarno osvrnula na izmjene i dopune koje uvodi i govoreći o razlozima izmjena u čl. 43. do 52. Novele OZ/14-a rekla: „Značajna novina koja se predlaže ovim Nacrtom je sudjelovanje Agencije u prodaji nekretnina u ovršnom postupku. Odredbama se uređuje način prodaje, sadržaj poziva na sudjelovanje u elektroničkoj dražbi, načini objave poziva na sudjelovanje u elektroničkoj dražbi, rok koji mora proteći od objave poziva do početka prikupljanja ponuda, iznosi vrijednosti nekretnina koje se prodaju na prvoj odnosno drugoj dražbi, trajanje prikupljanja ponuda, pretpostavke za obustavu ovrhe, završetak elektroničke dražbe, donošenje rješenja o dosudi nekretnine. Predloženom izmjenom čl. 106. napušta se dosadašnje polaganje kupovnine kod suda ili javnog bilježnika te se predlaže polaganje na poseban račun koji je u Agenciji otvoren za tu namjenu.“ Nije ništa rečeno o razlozima otklanjanja primjena navedenih pravila.

28 Mihelčić, Gabrijela, op. cit., str. 96.

činjenice potrebne za donošenje pobijanog rješenja, te je na iste pravilno primijenio materijalno pravo iz čl. 296. OZ.²⁹

ŽS u Rijeci u predmetu Gž Ovr-26/2020-3 od 12. siječnja 2021. zaključuje, pak, ovako: „Prije svega, valja navesti da je prvostupanjski sud pogrešno prosuđivao ispunjenost pretpostavki za zasnivanje založnog prava na nekretnini ovršenika kroz odredbe čl. 296. i 297. OZ-a, budući da u konkretnom slučaju ovrhovoditelj nije podnio prijedlog za osiguranje novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava iz čl. 295. OZ-a, već se radi o prijedlogu za zasnivanje založnog prava radi osiguranja novčane tražbine radi čije je naplate određena ovrha za slučaj da se nekretnina ne proda na javnoj dražbi, a što je regulirano odredbom čl. 102. st. 6. OZ-a.“³⁰

2.3.3.2 Ukratko će se pogledati koje su to pretpostavke koje se traže za osnivanje prisilnog sudskog založnog prava na nekretnini.

Naprijed spomenuti čl. 311. st. 1. ZV-a „sudbinu“ prisilnih sudskih hipoteka veže uz postupak prisilnog osiguranja tražbine određujući da su u tim pravilima uređene pretpostavke o sudskom postupku osiguranja novčanih tražbina.³¹

Pogledaju li se pretpostavke iz OZ-a, točnije one iz čl. 295. do 298. OZ-a (ostavljajući sa strane sve promjene pravila o ograničenju i isključenju od ovrhe³²), moguće je izdvojiti slijedeće:

- a) da predlagatelj osiguranja (ovdje ovrhovoditelj) ima perfektnu ovršnu ispravu kojom je utvrđena dospjela i ovršiva novčana tražbina,
- b) da je protivnik osiguranja (ovdje, ovršenik) vlasnik nekretnine,
- c) da je sama nekretnina podobna biti predmet osiguranja,
- d) da je predlagatelj osiguranja sposoban biti nositelj založnog prava (što, u pravilu, nije problematično, v. npr. čl. 354. st. 2. ZV),

29 U bitnom jednako, ŽS u Zagrebu, Gž Ovr-972/2023-2 od 18. svibnja 2023.

30 ŽS u Splitu u odluci Gž Ovr-813/2022-2 od 13. siječnja 2023. kaže ovako: „U ovom slučaju se ne radi o klasičnom zasnivanju založnog prava na nekretnini iz odredbe čl. 296. OZ, već zasnivanju založnog prava na nekretnini radi osiguranja tražbine koja je proizašla iz konkretnog ovršnog postupka, kako bi ovrhovoditelj zadržao prednosti red od stjecanja prava na namirenje, a sve uslijed zaštite njegovih prava, zbog neuspjele javne prodaje nekretnine.“

31 Uputa iz pravila stvarnog prava na primjenu ovršnih pravila ne znači da se ta pravila (stvarnopravna) neće primjenjivati sukladno načelu supsidijarnosti i uz ključ iz čl. 21. st. 2. OZ-a.

32 Ovdje se, ponajprije, misli na nove st. 2. i 3. u čl. 290. OZ-a u kojima je određeno da se na osiguranje tražbine ne primjenjuju odredbe o nedopuštenosti ovrhe na nekretnini iz čl. 80.b OZ-a, odnosno da će sud prijedlog za ovrhu na nekretnini odbiti ako se ovrha traži radi namirenja osigurane tražbine koja ne prelazi iznos glavnice od 40.000,00 kn, bez obzira na zabilježbu ovršivosti tražbine u zemljišnim knjigama i drugim javnim očevidnicima.

e) da je osiguranje prisilnim zalogom određeno rješenjem o mjeri osiguranja (ovdje u rješenju (o obustavi ovrhe) u kojem je naložena i uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti, a

f) upisi provedeni u zemljišnoj knjizi (za upis se ne traži pravomoćnost rješenja).

2.3.3.3 Promatrajući na koji se način sudska praksa određuje spram navedenih pretpostavki kada je riječ o prisilnom sudskom zalogu prema čl. 102. st. 6. OZ uočavaju se dvije ključne točke.

Najčešće postoje različita viđenja o ispunjenju prvonavedene pretpostavke: postojanja perfektne ovršne isprave.

ŽS u Rijeci u odluci Gž Ovr-26/2020-3 od 12. siječnja 2021. kaže: „Prvostupanjski sud utvrđuje da ovrhovoditelj u prijedlogu nije određeno naveo za koji iznos tražbine traži zasnivanje založnog prava niti na temelju koje ovršne isprave.“

ŽS u Splitu u odluci Gž Ovr-813/2022-2 od 13. siječnja 2023., pak, kaže: „Prvostupanjski sud utvrđuje da je ovrhovoditelj predložio uknjižbu založnog prava na temelju pravomoćnog rješenja o ovrsi, a koje nije steklo svojstvo ovršnosti s obzirom da ne sadrži nalog za dobrovoljno ispunjenje.“

ŽS u Zagrebu u odluci Gž Ovr-512/2023-2 od 13. lipnja 2023. zaključuje: „Pobijano rješenje sud prvog stupnja donio na temelju isprava na osnovi kojeg je donijeto rješenje o ovrsi na nekretninama ... koje sukladno čl. 23. t. 7. OZ-a, predstavljaju valjane ovršne isprave, te je sud prvog stupnja na osnovi istih, temeljem čl. 296. ... osnovano donio rješenje o osiguranju kojim je, radi osiguranja novčane tražbine ovrhovoditeljice, odredio osiguranje prisilnim zasnivanjem založnog prava.“

Kao složenije pojavljuje se i pitanje upisa zabilježbe ovršivosti zajedno s uknjižbom prisilnog sudskog založnog prava u zemljišnu knjigu.

U odluci ŽS u Zagrebu kao neosnovana je odbijena žalba u predmetu Gž Ovr-2200/2021-2 od 3. siječnja 2022. Viši sud, potvrđujući prvostupanjsko rješenje, daje mu za pravo i ocjenjuje pravilnim rješenje „kojim je obustavljena ovrha, određeno brisanje zabilježbe ovrhe, određena je uknjižba prava zaloga na suvlasničkim dijelovima nekretnina ovršenika ... te je naloženo zemljišno-knjižnom odjelu provedba navedene uknjižbe.“

ŽS u Zagrebu u odluci Gž Ovr-512/2023-2 od 13. lipnja 2023. odbio je žalbu ovršenice protiv rješenja suda prvog stupnja kojim je određeno „osiguranje prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnini ... te, također, određeno da će se pri uknjižbi založnog prava u zemljišnoj knjizi naznačiti ovršivost novčane tražbine ... te da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršnosti tražbine imaju učinak da se ovrha na nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja tu nekretninu kasnije stekne.“

3. PREDNOSNI RED/RETROAKTIVNOST I SUKCESIJA

3.1 Retroaktivnost uknjižbe zabilježbe ovrhe

Dio odredbe čl. 102. st. 6. OZ-a o retroaktivnom djelovanju zabilježbe ovrhe nije u međuvremenu mijenjan i kaže: „Prednosni red takvoga (prisilnog sudskog) založnog prava ovrhovoditelja računa se od dana stjecanja prava na namirenje (čl. 84. st. 2., čl. 114. st. 3. OZ-a).“³³

Kako se sve ovo uglavljuje u izreci prvostupanjske odluke vidi se iz odluke ŽS u Zagrebu, Gž Ovr-950/2021-3 od 15. rujna 2021.:

- a) „... uknjižba založnog prava ...
- b) ... s prednosnim redom koji se računa od trenutka upisa zabilježbe ovrhe ... upisane pod ...
- c) pri uknjižbi založnog prava u zemljišnoj knjizi će se označiti ovršivost tražbine radi osiguranja kojega je uknjižba određena....
- d) uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla.“

Uvođenje i sadržaj ovog rješenja bilo potrebno kada se zna da neosigurani ovrhovoditelj, sukladno čl. 84. OZ-a zabilježbom ovrhe ne stječe založno pravo na nekretnini na kojoj je ovrha određena i provodi se.³⁴

Zabilježbom ovrhe prema čl. 84. st. 2. OZ-a, ovrhovoditelj stječe pravo na namirenje iz vrijednosti nekretnine. Ono je znatno užeg sadržaja od založnog prava i ne daje svom nositelju ovlasti koje založni vjerovnik crpi iz sadržaja založnog prava.

³³ Potpuno jednako glasilo je i prije redakcije iz 2014., a zapravo, još i ranije. U čl. 102. st. 6. OZ/96-a određivalo se da se prednosni red takvoga založnog prava ovrhovoditelja računa se od dana stjecanja prava na namirenje (čl. 79. st. 2., čl. 107. st. 3.).

³⁴ Kako je bilo riječi, radi se o značajnoj razlici povezanoj s nekretninom kao predmetom ovrhe kada su u pitanju pravni učinci zabilježbe ovrhe. Zabilježbom ovrhe na nekim drugim predmetima osiguranja, primjerice na vozilu (pokretnini) za koje se ovrhe provodi jednako u registarskom režimu, ovrhovoditelj zabilježbom ovrhe u odgovarajuću javnu evidenciju stječe prisilno založno pravo (v. i usp. čl. 161. st. 4. OZ-a).

Prisilno sudsko založno pravo, prije svega, je stvarno pravo koje nositelju daje sve one ovlasti koje založno pravo kao ograničeno stvarno pravo na tuđoj stvari uključuje u svoj sadržaj³⁵ (npr. pravo na prvenstveno namirenje, pravo slijedenja, i sl.).³⁶

3.2 Za kraj: nekoliko riječi o sukcesiji

Retroaktivnost pravnih učinaka zabilježbe ovrhe u slučaju osnivanja prisilnog zaloga posebno su korisni ovrhovoditelju koji je u postupak stupio naknadno. Do naknadnog stupanja u postupak može doći u više slučajeva.

Jedan postoji radi li se o sukcesiji u pravni položaj ovrhovoditelja koji je pokrenuo ovrhu (singularni/univerzalni sukcesor) primjenom pravila iz čl. 32. st. 3. i 4. OZ.³⁷ Moguća je sukcesija i u pravni položaj ovršenika (vlasnika nekretnine) protiv kojeg je izvorno pokrenut ovršni postupak, (doneseno rješenje o ovrsi i određena zabilježba ovrhe).^{38 39}

ŽS u Zagrebu, u odluci Gž Ovr-512/2023-2 od 13. lipnja 2023. potvrđujući odluku o osnivanju prisilnog zaloga sud kaže: „... proizlazi da su ovršenice nakon donošenja rješenja o ovrsi protiv ovršenika ... naknadno stupile u ovršni postupak iz razloga što su tijekom ovršnog postupka upisane kao

³⁵ Zbog ovog je i predviđena mogućnost osnivanja prisilnog zaloga.

³⁶ Dvije su stvari koje je potrebno istaknuti. Prvu, da se u ovrsi na nekretnini kao predmetu ovrhe prisilno sudsko založno pravo može „osnovati“ samo u slučaju iz čl. 102. st. 6. OZ i da se to događa u trenutku kad je ovrha evidentno ostala bezuspješna (u konačni se i obustavlja) i kada ovrhovoditelj može, ali i ne mora predložiti osiguranje. Takva je dispozicija „bliža“ rješenju predviđenom za osnivanje prisilnog zaloga kao mjere osiguranja i prema tim pravilima nego li „automatskom“ pravnom učinku osnivanja prisilnog založnog prava kada su u pitanju drugi predmeti ovrhe. Ne treba zaboraviti ni da se prisilni sudski zalog kao mjera osiguranja može osnovati samo kada su u pitanju nekretnine kao predmet osiguranja i ne dolazi u obzir za druge predmete (npr. za vozilo).

³⁷ V. Mihelčić, Gabrijela, Vjerovnička sukcesija na primjeru prisilnog zaloga prema ovršnim pravilima, Zbornik radova s XI. međunarodnog savjetovanja Aktualnosti građanskog procesnog prava - nacionalna i usporedna pravnoteorijska i praktična dostignuća / Dinka Šago, et al. (ur.), Split: Pravni fakultet Sveučilišta u Splitu, 2023., str. 87.-106., str. 99. et seq.

³⁸ V. poseban slučaj predviđen u pravilima o ovrsi na nekretnini kada je moguće da se započetoj ovrsi pridruži tzv. novi ovrhovoditelj i posebna pitanja koja izviru iz njegova pridruživanja (već započetoj) ovrsi. Zakonodavac izriječno prijeći da se za taj novi ovršni postupak zabilježi „nova“ zabilježba ovrhe i kaže u čl. 85. st. 1 OZ-a da se nakon upisa zabilježbe ovrhe ne može se za namirenje druge tražbine istoga ili drugoga ovrhovoditelja na nekretnini provesti poseban ovršni postupak. U praksi se međutim upisuje činjenica pokretanja novog postupka točnije po donesenom rješenju o ovrsi u zemljišnu knjigu upisuje zabilježba ovrhe s ciljem očuvanja prvenstvenog reda koji, u suprotnom, ne bi bio vidljiv u zemljišnoj knjizi. Ovdje bi itekako koristilo predviđanje posebne zabilježbe kakva je postojala u nekim vrlo starim ovršnim propisima. Pitanje se posebice usložnjava kada dođe do obustave prvog ovršnog postupka. Zakonodavac kaže u čl. 85. st. 5. OZ-a da razlozi zbog kojih ovrha nije dopuštena u korist pojedinih od više ovrhovoditelja u čiju se korist ovrha provodi na istoj nekretnini odnosno razlozi za obustavu ovrhe u odnosu na pojedine od ovrhovoditelja bez utjecaja su na provedbu postupka u korist drugih ovrhovoditelja. U toj je varijanti moguće da se druga ovrha dovede do kraja, ovdje do trenutka kada druga elektronička javna dražba ostane bez uspjeha i pojavi pitanje osnivanja prisilnog zaloga u korist drugog neosiguranog ovrhovoditelja pa na tom tragu i pravnih učinaka zabilježbe ovrhe,

³⁹ V. čl. 84. st. 4. i 5. OZ-a. Prema ovim pravilima, promjena vlasnika nekretnine tijekom ovršnoga postupka ne sprječava da se taj postupak nastavi protiv novoga vlasnika kao ovršenika, a sve radnje poduzete prije toga ostaju na snazi i novi vlasnik ne može u postupku poduzimati one radnje koje ne bi mogao poduzeti prijašnji vlasnik da do promjene vlasništva nije došlo (čl. 84. st. 4. OZ-a). U tom slučaju na prijedlog ovrhovoditelja sud donosi rješenje o nastavljanju ovršnoga postupka protiv novoga vlasnika kao ovršenika u tom postupku, a protiv toga rješenja novi vlasnik nema pravo na žalbu (čl. 84. st. 5. OZ-a).

suvlasnice nekretnine koje su u trenutku donošenja rješenja o ovrsi bile u suvlasništvu ... Dakle, ovršenice su tijekom postupka stupile u ovršni postupak umjesto dotadašnjeg ovršenika ... ne stoga što ne na njih prešao njihov dug, već stoga što je na prešlo suvlasništvo nekretnine koja je bila predmetom ovrhe. Ne radi se dakle, o pravnoj situaciji iz čl. 32. st. 2. OZ, već o situaciji iz čl. 84. st. 4. i 5. OZ koji regulira slučaj promjene vlasnika nekretnine tijekom ovršnog postupka.“

Zanimljivi su primjeri kada je do sukcesije, singularne ili univerzalne došlo u tijeku postupka na bilo kojoj od strana (čl. 32. st. 3. i 4. OZ-a), a zatraženo je osnivanje zalogu u smislu čl. 102. st. 6. OZ-a.

Ova činjenica nije „naškodila“ univerzalnim sukcesorima ostavitelja u povodu njihova prijedloga za osnivanje prisilnog zalogu iz čl. 102. st. 6. OZ-a kako je vidljivo iz odluke ŽS u Zagrebu, Gž Ovr-950/2021-3 od 15. rujna 2021.

Potvrđujući prvostupanjsku odluku kojom je određeno osnivanje zalogu (v. *supra*) sud kaže: „Na žalbene navode treba reći da je ovrhovoditelj u ovom ovršnom predmetu bila ... te da je ista umrla tijekom ovog ovršnog postupka, da je pravomoćnim i ovršnim rješenjem o nasljeđivanju ... utvrđena ostavina ostaviteljice, pokojne ... pa tako u t. I. izreke prvostupanjskog rješenja o nasljeđivanju ...: “pravni položaj u postupku koji se vodi kod ... te t. II istog prvostupanjskog rješenja o nasljeđivanju su nasljednicima iza ostaviteljice proglašeni ... prvi predlagatelj kojem je pripalo između ostalog i pravo pod t. I. - u jednoj polovini djela te isto tako drugi predlagatelj kojem je pripalo isto pravo u jednoj polovini djela.“ U njihovu je korist zbog ostvarenja pretpostavki iz čl. 102. st. 6. OZ-a osnovano prisilno sudsko založno pravo na nekretnini.

Some Remarks on Enforced Judicial Mortgages Following an Unsuccessful Sale of Real Property

Summary: *A enforced judicial mortgages may be created in favour of an unsecured judgment creditor under the conditions set forth in Article 102(6) of the Enforcement Act. Pursuant to Article 102(4) of the Act, enforcement proceedings are to be discontinued if no valid bid is submitted at the second electronic public auction, in which case the Enforcement Agency is required to notify the court. The creditor must then, within three days, petition the court to establish a lien in his favour. In practice, this time limit is treated as preclusive; however, there are doubts as to when the time limit begins to run regarding the so-called notification of the creditor.*

Further ambiguities stem from the most recent amendments to the Enforcement Act, which no longer provide that enforced judicial mortgages are to be established by applying the rules contained in Articles 295-298. This legislative change has given rise to divergent views in practice, including with respect to the important question of whether a notation of enforceability must be recorded in the land register. These issues require careful consideration, particularly in light of the significant legal effects that such a lien confers upon its beneficiary.

Keywords: enforced judicial mortgages, failed real estate auction, retroactive effect of enforcement notation

Navedeni izvori i korištena literatura

Boras Ivanišević, A., Mratović, M., Građansko-pravni institut zastare, Pravosudna akademija, Zagreb, 2024.

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

Ernst, H., Publicijansko vlasništvo nekretnina, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 43, br. 3, str. 737.-769. (2022)

Gavella, N., Josipović, T., Gliha, I., Belaj, I., Stipković, Z., dalje: Gavella, et al., Stvarno pravo, Svezak II., Narodne novine, Zagreb, 2007.

Mihelčić, G., Prisilno sudsko hipotekarno osiguranje tražbine, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 28., br. 1., 2007., str. 685-720.

Mihelčić, G., Vjerovnička sukcesija na primjeru prisilnog zaloga prema ovršnim pravilima, Zbornik radova s XI. međunarodnog savjetovanja Aktualnosti građanskog procesnog prava - nacionalna i usporedna pravnoteorijska i praktična dostignuća / Dinka Šago, et al. (ur.), Split: Pravni fakultet Sveučilišta u Splitu, 2023., str. 87.-106.

Šago, D., Zabilježbe pravnih činjenica u Ovršnom zakonu, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 40, br. 1, str. 381.-398. (2019)

Triva, S., Belajac, V., Dika, M., Sudsko izvršno pravo, Informator, Zagreb, 1984.

