



VLADA REPUBLIKE HRVATSKE
URED ZASTUPNIKA REPUBLIKE HRVATSKE
PRED EUROPSKIM SUDOM ZA LJUDSKA PRAVA
Zagreb, 27. veljače 2024.

Analiza presude

Vrzić protiv Hrvatske
zahtjev br. 43777/13

čl. 8. Konvencije – pravo na poštovanje doma
čl. 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju– zaštita vlasništva

Nalog za iseljenje podnositelja zahtjeva iz nekretnine u kojoj su živjeli nije bio protivan pravu na poštovanje doma ni pravu na mirno uživanje vlasništva

Europski sud za ljudska prava (dalje: Europski sud), zasjedajući u vijeću od 7 sudaca, 12. srpnja 2016., donio je presudu u kojoj je utvrdio da u predmetu podnositelja nije došlo do povrede članka 8. i članka 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda (dalje: Konvencija).

Na nekretnini u kojoj su podnositelji zahtjeva živjeli bilo je upisano založno pravo temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama kojim su podnositelji priznali dug prema M.G.-u i njegovom društvu. S obzirom da podnositelji nisu podmirili dug sukladno tom Sporazumu, M.G. i njegovo društvo podnijeli su Općinskom sudu u Poreču prijedlog za ovrhu na nekretnini podnositelja, a koji prijedlog je taj sud usvojio. Iako su oba podnositelja uredno pozvana na ročište radi utvrđenja vrijednosti nekretnine, na ročište je pristupio samo jedan podnositelj koji se obvezao u roku od dva dana dostaviti stručnu procjenu vrijednosti nekretnine, što nije učinio. Općinski sud u Poreču odredio je građevinsko vještačenje kojim je vrijednost nekretnine procijenjena na 323.860 EUR. Procjeni vrijednosti nekretnine podnositelji nisu prigovorili. Kuća podnositelja zahtjeva prodana je M.G.-u na drugoj javnoj dražbi za iznos od 109.000 EUR, pa je Općinski sud u Poreču donio rješenje o dosudi nekretnine M.G.-u. Protiv predmetnog rješenja podnositelji su se neuspješno žalili, navodeći da je prodaja nekretnine bila nerazmjerna budući da je prava vrijednost njihove kuće bila puno veća te da su sudovi propustili u postupku zaštititi njihovo dostojanstvo kao ovršenika. U siječnju 2013. Općinski sud u Poreču je u zemljišnim knjigama proveo upis prava vlasništva M.G.-a na nekretnini podnositelja. Kako podnositelji nisu dobrovoljno ispraznili i predali nekretninu kupcu u posjed, isti sud je u listopadu 2013. naložio sudskom ovršitelju da izvrši njihovo iseljenje. U trenutku donošenja presude Europskog suda, podnositelji još nisu bili iseljeni.

Pozivajući se na članak 8. Konvencije i članak 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju podnositelji zahtjeva prigovorili su protiv ovrhe radi iseljenja smatrajući da je prodana nekretnina, kao njihov dom, trebala biti izuzeta iz ovršnog postupka jer je služila zadovoljenju njihovih stambenih potrebe, odnosno bila njihov dom.

Članak 8. Konvencije

Sukladno praksi Europskog suda, nalog za iseljenje iz kuće u kojoj su podnositelji zahtjeva živjeli predstavljao je miješanje u njihovo pravo na poštovanje doma, bez obzira na činjenicu što su podnositelji u trenutku donošenja presude Europskog suda još uvijek bili u posjedu nekretnine i nisu bili iseljeni ([Ćosić protiv Hrvatske](#), br. 28261/60, st. 18., 15. siječnja 2009.).

Budući da su se odluke o prijenosu vlasništva nekretnine na M.G.-a i o iseljenju podnositelja zahtjeva temeljile na odredbama tada važećeg Ovršnog zakona¹, Europski sud je zaključio da je predmetno miješanje u pravo na poštovanje doma podnositelja bilo zakonito te je težilo legitimnom cilju zaštite zakonitog prava kupca koji je postao novi vlasnik nekretnine podnositelja.

Središnje pitanje u ovom predmetu glasilo je: Je li miješanje bilo razmjerno cilju koji se nastojao ostvariti, te posljedično je li miješanje bilo nužno u demokratskom društvu. Analizom vlastite prakse u odnosu na Hrvatsku u predmetima u kojima je utvrdio povredu prava na poštovanje doma², Europski sud je primijetio da u njima hrvatski sudovi nisu proveli test razmjernosti prilikom izdavanja naloga za iseljenje. No isto tako, Europski sud je istaknuo da su u svim tim predmetima podnositelji zahtjeva živjeli u stanovima u državnom ili društvenom vlasništvu te je važan aspekt utvrđivanja povrede bila je i činjenica da nije postojao drugi privatni interes. Prema zaključku Europskog suda, upravo zbog postojanja drugog privatnog interesa i činjenice da su podnositelji potpisavši sporazum s M.G-om pristali na takav ishod događaja, leži glavna *differentia specifica* predmeta podnositelja. Naime, sukladno praksi Europskog suda pristup u takvim slučajevima je drugačiji pa se mjera propisana zakonom u cilju zaštite prava drugih može smatrati nužnom u demokratskom društvu ([J.P. protiv Francuske](#), odluka Komisije br. 26215/95, 6. rujna 1995.).

U tom smislu, Europski sud je istaknuo da:

- su podnositelji dobrovoljno iskoristili svoj dom kao osiguranje za značajan dug koji su imali prema M.G.-u i njegovom društvu, te izričito pristali da ako ne otplate svoje dugovanje u roku vjerovnici imaju pravo tražiti naplatu svog potraživanja u ovršnom postupku prodajom njihove kuće;
- podnositelji nisu osporili osnovanost dugovanja koja su imali pred nacionalnim sudovima u odgovarajućim postupcima, niti su tvrdili da je sporazum koji su sklopili s M.G.-om i njegovim društvom bio po bilo kojoj osnovi ništetan ili pobojan sukladno Zakonu o obveznim odnosima³;
- kada je određena ovrha njihove kuće, podnositelji zahtjeva nisu osporili rješenje o ovrsi podnošenjem žalbe, čime su prešutno pristali na njezinu prodaju u ovršnom postupku.

¹ Ovršni zakon (NN 57/1996, 29/1999, 42/2000, 173/2003, 194/2003, 88/2005 i 67/2008)

² [Ćosić protiv Hrvatske](#), br. 28261/60, st. 22., 15. siječnja 2009., [Paulić protiv Hrvatske](#), br. 3572/06, 22. listopada 2009., [Orlić protiv Hrvatske](#), br. 48833/07, 21. lipnja 2011., [Bjedov protiv Hrvatske](#), br. 42150/09, 29. svibnja 2012., [Brežec protiv Hrvatske](#), br. 7177/10, 18. srpnja 2013.

³ Zakon o obveznim odnosima (NN 35/2005) – članci 322. i 330.

Zaključno, Europski sud je utvrdio da je prodaja nekretnine podnositelja u ovršnom postupku bila posljedica njihovog propusta ispunjavanja ugovornih obveza koju su imali prema drugom privatnom subjektu, a na koju posljedicu su podnositelji dobrovoljno pristali.

Slijedom svega navedenog, Europski sud je utvrdio da nije došlo do povrede članka 8. Konvencije.

Članak 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju

Prisilna prodaja doma podnositelja zahtjeva predstavljala je miješanje u njihovo pravo na mirno uživanje vlasništva koje je valjalo razmotriti kroz prizmu prava države da uredi upotrebu vlasništva u skladu s općim interesom ([Zehentner protiv Austrije](#), br. 20082/02, stavak 71., 16. srpnja 2009.),.

Europski sud je utvrdio da je miješanje u to pravo bilo zakonito jer se temeljilo na mjerodavnim odredbama Ovršnog zakona te je služilo legitimnim ciljevima zaštite ovrhovoditelja i kupca glede nekretnine.

Preostalo je još utvrditi je li se miješanjem postigla „pravedna ravnoteža“ između s jedne strane - zahtjeva općeg interesa zajednice i s druge strane - zahtjeva za zaštitu temeljnih prava pojedinca, pri čemu je Europski sud napomenuo da države uživaju široku slobodu procjene s obzirom na odabir ovršnih sredstava i prilikom utvrđivanja jesu li posljedice ovrhe opravdane u općem interesu kako bi se postigao zadani legitimni cilj ([Immobiliare Saffi protiv Italije](#) [VV]⁴, br. 22774/93, stavak 49., ECHR 1999-V).

Europski sud je primijetio da podnositelje zahtjeva ništa nije priječilo da prilikom sklapanja sporazuma odrede vrijednost nekretnine koju su odlučili koristiti kao osiguranje za naplatu duga, čime bi sukladno Ovršnom zakonu obvezali nadležni sud da prihvati tu vrijednost prilikom sudske prodaje nekretnine⁵. Također, kada su uvidjeli da neće moći ispuniti svoju ugovornu obvezu namirenja duga, nije postojala zapreka da podnositelji sami prodaju nekretninu izvan ovršnog postupka i pokušaju za nju dobiti punu vrijednost. Osvrćući se pak na tvrdnju da je kuća podnositelja u ovršnom postupku prodana za jednu trećinu utvrđene vrijednosti, Europski sud je istaknuo da je ista prodana tek na drugoj javnoj dražbi nakon što je prva dražba, na kojoj se prodavala za polovicu vrijednosti, bila neuspješna. Prodaja kuće provedena je sukladno Ovršnom zakonu koji je bio na snazi u trenutku pokretanja postupka i koji je u predmetu podnositelja bio primjenjiv unatoč tome što je na snagu stupio novi Ovršni zakon⁶. Činjenica da bi primjena novog Ovršnog zakona bila povoljnija za podnositelje⁷, nije bila od značaja jer Europski sud postignutu cijenu nije smatrao nerazumnom, a odabir određenog sustava postupovnih pravila od strane države, pod uvjetom sukladnosti s načelima

⁴ Dio presude dostupan je i na [hrvatskom jeziku](#).

⁵ Ovršni zakon (NN 57/1996, 29/1999, 42/2000, 173/2003, 194/2003, 88/2005 i 67/2008) – članak 87.

⁶ Ovršni zakon (NN 112/2012)

⁷ Sukladno Ovršnom zakonu iz 2012. na drugoj javnoj dražbi nekretnina se nije mogla prodati ispod jedne polovine njezine utvrđene vrijednosti, a za razliku od Ovršnog zakona iz 1996. sukladno kojem je najniži prag bio određen za 1/3 vrijednosti nekretnine.

utvrđenim u Konvenciji, je izvan opsega je nadzora Europskog suda ([Taxquet protiv Belgije](#) [VV]⁸, br. 926/05, stavak 83., ECHR 2010.).

Uzimajući u obzir sve navedeno, Europski sud je smatrao da je podnositeljima nije nametnut pojedinačan i prekomjeren teret stoga što je njihova nekretnina prodana ispod tržišne vrijednosti.

Što se tiče dijela prigovora koji se odnosio na izostanak postupovnih jamstava u ovršnom postupku, Europski sud je istaknuo da je pozvan ispitati samo konkretne okolnosti predmeta podnositelja, a ne mjerodavne odredbe Ovršnog zakona *in abstracto* ([J.B. protiv Švicarske](#), br. 31827/96, stavak 63., ECHR 2001-III). Neravnopravan položaj u kojem su se podnositelji našli u ovršnom postupku prvenstveno je proizašao iz njihove pasivnosti. Naime, na ročištu za utvrđenje vrijednosti nekretnine, čija je svrha bila strankama dati mogućnost da istaknu svoje tvrdnje o vrijednosti nekretnine i dostave dokaze u prilog svojih navoda, pristupio je samo prvi podnositelj iako su oba uredno pozvana. Nadalje, podnositelji su propustili dostaviti stručnu procjenu vrijednosti svoje nekretnine, iako se prvi podnositelj na to obvezao pred sudom. Konačno, kada je vještak dostavio svoj nalaz i mišljenje o vrijednosti nekretnine, podnositelji nisu prigovorili tom nalazu i mišljenju, već su utvrđenu vrijednost nekretnine prvi put osporili u svojoj žalbi protiv rješenja o dosudi nekretnine M.G.-u, a u kojoj fazi osporavanje vrijednosti nekretnine nije više dopušteno.

Slijedom navedenog, Europski sud nije prihvatio prigovore podnositelja o izostanku postupovnih jamstava u ovršnom postupku te je zaključio da u predmetu podnositelja nije došlo ni do povrede članka 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju.

Dana 7. studenog 2023. Europski sud donio je odluku o nedopuštenosti zahtjeva podnositeljice u predmetu [Trumbić protiv Hrvatske](#) u kojoj je utvrdio da je zahtjev podnositeljice očigledno neosnovan.

Zahtjev podnositeljice odnosio se na njezino iseljenje iz prostora koji je ona smatrala sastavnim dijelom dvoetažnog stana u Splitu u kojem je živjela kao zaštićeni najmoprimac od 1981. Naime, u parničnom postupku povodom tužbe vlasnika stana, utvrđeno je da dvije etaže stana predstavljaju zasebne stambene jedinice te da podnositeljica, kao zaštićeni najmoprimac, ima pravo živjeti samo na donjoj etaži. Tvrdnje podnositeljice da donja etaža stana ne može predstavljati zasebni stan jer nema sanitarni čvor i kuhinju koji se nalaze u gornjoj etaži, hrvatski sudovi odbili su jer je vještačkim nalazom utvrđeno da se, uz manje preinake, donja etaža može preurediti u stan priključivanjem na vodovod i kanalizaciju.

Podnositeljica je pred Europskim sudom prigovorila temeljem članka 8. Konvencije ističući da odluka kojom joj se nalaže iseljenje iz gornje etaže stana predstavlja povredu njezina prava na poštovanje doma.

Nakon što je utvrdio da među strankama nije sporno da nalog za iseljenje predstavlja miješanje u pravo podnositeljice na poštovanje doma te da se miješanje temeljilo na

⁸ Sažetak presude dostupan je i na [hrvatskom jeziku](#).

mjerodavnom zakonodavstvu o vlasništvu i stanovanju⁹ i da je težilo legitimnom cilju zaštite prava drugih, Europski sud je svoju analizu usmjerio na pitanje razmjernosti miješanja ističući da:

- je podnositeljica nezakonito zauzela gornju etažu te je stoga, pri razmatranju razmjernosti odluke o iseljenju, njezin položaj bio lošiji od onih čiji dom je zakonito uspostavljen (*Faulkner i McDonagh protiv Irske* (odl.), br. 30391/18 i 30416/18, 8. ožujka 2022.).
- da je nasuprot interesa podnositeljice stajao privatni interes druge fizičke osobe, vlasnika nekretnine, zbog čega nacionalni sudovi nisu bili obvezni automatski provesti test razmjernosti (*F. J. M. protiv Ujedinjene Kraljevine* (odl.), br. 76202/16, stavci 37. – 41., 6. studenoga 2018.).

Konačno, s obzirom da podnositeljica nije osporila da se donja etaža s manjim preinakama može preurediti u samostalan stan priključkom na vodovod i kanalizaciju, Europski sud je utvrdio da je odluka o iseljenju podnositeljice iz gornje etaže bila razmjerna te je njezin zahtjev proglasio očigledno neosnovanim.

Ovu analizu izradio je Ured zastupnika Republike Hrvatske pred Europskim sudom za ljudska prava. Analiza ne predstavlja službeni dokument Europskog suda za ljudska prava te nije obvezujuća za taj Sud.

© 2024. Ured zastupnika Republike Hrvatske pred Europskim sudom za ljudska prava

⁹ Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12) – članka 161.