



# USTAVNI SUD REPUBLIKE HRVATSKE

Broj: U-III-2509/2024

Zagreb, 26. rujna 2024.

TRGOVAČKI SUD 7  
U ZAGREBU  
PRIMLJENO  
10-10-2024  
postom — neposredno  
u primj. priloga  
pristojba

-171

Ustavni sud Republike Hrvatske, u Drugom vijeću za odlučivanje o ustavnim tužbama, u sastavu sutkinja Ingrid Antičević Marinović, predsjednica Vijeća te suci Mato Arlović, Snježana Bagić, Josip Leko, Davorin Mlakar i Miroslav Šumanović, članovi Vijeća, u postupku koji je ustavnom tužbom pokrenulo trgovačko društvo Zadarplast d.o.o. Zadar, kojeg zastupa Helena Zudenigo, odvjetnica u Zadru, na sjednici održanoj 26. rujna 2024. jednoglasno je donio

## ODLUKU

Ustavna tužba se odbija.

### Obrazloženje

#### I. POSTUPAK PRED USTAVNIM SUDOM

1. Pravodobnu i dopuštenu ustavnu tužbu podnijelo je trgovačko društvo Zadarplast d.o.o. Zadar, koga u ustavnosudskom postupku zastupa Helena Zudenigo, odvjetnica u Zadru, (u daljnjem tekstu: podnositelj).

Ustavna tužba podnesena je u povodu rješenja Vrhovnog suda Republike Hrvatske broj: Revd 1078/2024-2 od 13. ožujka 2024., kojim je odbijen prijedlog za dopuštenje revizije u odnosu na rješenje Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske broj: PŽ-3048/2023-2 od 21. studenoga 2023.

Tim je rješenjem potvrđeno rješenje o ovrsi Trgovačkog suda u Zagrebu broj: St-2865/18-150 od 7. srpnja 2023. u točki II.2. izreke. Tom točkom prvostupanjskog rješenja naloženo je udaljenje podnositelja kao ovršenika i svake druge treće osobe koja bespravno koristi stambeni prostor na četvrtom katu, površine 81,80 m<sup>2</sup>, u zgradi označenoj kao k.č. broj 3341/1, k.o. Zadar, i to uklanjanjem svih njegovih stvari i predajom te nekretnine slobodne od osoba i stvari u posjed ovrhovoditelju H-ABDUCO d.o.o. Zagreb (kupca nekretnine stečajnog dužnika BUINAC d.o.o. u stečaju).

2. U ustavnoj tužbi podnositelj navodi da su osporenim rješenjima povrijeđena ljudska prava zajamčena člancima 14., 29. stavkom 1., 34., 35. i 48. Ustava Republike Hrvatske ("Narodne novine" broj 56/90., 135/97., 113/00., 28/01., 76/10. i 5/14.) i člankom 8. Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda ("Narodne novine - Međunarodni ugovori" broj 18/97., 6/99. - pročišćeni tekst, 8/99. - ispravak, 14/02., 13/03., 9/05., 1/06.; u daljnjem tekstu: Konvencija).



## II. ČINJENICE I OKOLNOSTI SLUČAJA

3. U konkretnom slučaju na prijedlog ovrhovoditelja pokrenuta je ovrha na nekretnini koja je bila vlasništvo stečajnog dužnika BUINAC d.o.o. u stečaju. Nekretnina je prodana u okviru stečajnog postupka odnosno unovčenja imovine stečajnog dužnika, na javnoj dražbi.

Rješenjem o dosudi prvostupanjskog suda od 6. listopada 2020. predmetna nekretnina je dosuđena ovrhovoditelju kao najpovoljnijem sudioniku u javnoj dražbi (koji je pravni sljednik banke koja je imala fiducijarno vlasništvo na predmetnoj nekretnini).

Nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi i uplate kupovnine, zaključkom prvostupanjskog suda od 27. svibnja 2022. određena je predaja nekretnine ovrhovoditelju kao kupcu nekretnine u stečajnom postupku.

4. Podneskom od 10. lipnja 2023. ovrhovoditelj je obavijestio sud da ne može ući u posjed jer se u posjedu stana nalaze ovršenik Davor Buinac, raniji direktor stečajnog dužnika i podnositelj, koji je svojstvo isključivog posjednika pokušao dokazati u parničnom postupku pred prvostupanjskim sudom pod brojem P-830/2020.

Iako taj parnični postupak nije okončan, ovrhovoditelj je predložio donošenje rješenja o ovrsi i iseljenju jer je nekretnina već predana u posjed pravomoćnim rješenjem o dosudi broj: St-2685/16-68 od 6. listopada 2020. i zaključkom istog suda od 27. svibnja 2022.

5. Prvostupanjskim rješenjem od 7. srpnja 2023. prvostupanjski sud je udovoljio traženju ovrhovoditelja (kupca nekretnine) te odredio ispražnjenje stana od osoba i stvari. Uzevši u obzir prijedlog ovrhovoditelja te utvrdivši da je nekretnina prodana u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka, prijedlog za ovrhu ispražnjenjem stambenog prostora od osoba i stvari je usvojen primjenom članka 131. Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj 112/12., 93/14., 73/17. i 131/20.).

Iz očitovanja stečajnog upravitelja proizlazi da je podnositelj prekasno podnio izlučni zahtjev odnosno nije u zakonskom roku nakon otvaranja stečajnog postupka prijavio svoju tražbinu u stečajni postupak već je to učinio tek podneskom od 7. travnja 2020. kad je već bila određena prodaja predmetnog stana.

5.1. U žalbi protiv tog rješenja, podnositelj u bitnom osporava zaključak prvostupanjskog suda da predmetnu nekretninu koristi bez pravne osnove, budući da je 30. listopada 2003. sklopio Ugovor o kupoprodaji s Buinac d.o.o. (kao prodavateljem) nakon čega je stupio u posjed nekretnine u kojemu se do sada nesmetano nalazi. Navodi da je prodavatelju isplatio iznos od 644.137,00 kn od ugovorenih 727.000,00 kn na ime kupoprodajne cijene, dok preostali iznos nije isplaćen jer je na stanu bilo nedostataka kao posljedica loše gradnje koje prodavatelj nije otklonio. Zbog toga je podnositelj sam otklonio nedostatke pri čemu je imao trošak u iznosu od 15.000,00 kn, ali prodavatelj nije potpisao izjavu o prijeboju iako je



usmeno na to pristao. Nakon prodaje nekretnine u stečajnom postupku, podnositelj je pokrenuo parnicu pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod brojem P-830/2020 u kojoj pored utvrđenja da se radi o izlučnoj tražbini (odnosno njegovom vlasništvu predmetne nekretnine), traži i uknjižbu prava vlasništva te alternativno isplatu iznosa uplaćene kupoprodajne cijene sa zateznim kamatama.

Zbog toga je smatrao da je prvostupanjski sud pogrešno primijenio materijalno pravo kada je udovoljio prijedlogu ovrhovoditelja, jer ovrhovoditelj nema u odnosu na podnositelja ovršnu ispravu na temelju koje bi imao pravni temelj za podnošenje prijedloga za ovrhu. Osim toga, pozvao se i na pravo retencije stana u smislu članka 163. u vezi sa člankom 164. stavkom 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96., 68/98. - članak 12. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, 137/99. - odluka USRH broj: U-I-58/97 i dr., 22/00. - odluka USRH broj: U-I-1094/1999, 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 90/10., 143/12., 152/14., 81/15. - pročišćeni tekst i 94/17. - ispravak) te članka 72. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj 35/05., 41/08., 125/11. - članak 9. Zakona o rokovima ispunjenja novčanih obveza, 78/15., 29/18. i 156/22.) sve dok mu ovrhovoditelj i kupac ne isplate nesporno dospjelo potraživanje na ime kupoprodajne cijene. Uz to smatra da prijenos tražbine (fiducija koji je bio upisan na Hypo banku) sa banke na kupca nije učinjen sukladno članku 80. Zakona o obveznim odnosima jer se radi o tražbini koja je strogo osobne naravi pa je o prijenosu on trebao biti obaviješten.

Osim toga, ukazivao je i da je za podnositelja - žalitelja predmetna nekretnina jedina nekretnina u vlasništvu koju koristi sa svojom djecom, pa je donoseći pobijano rješenje prvostupanjski sud povrijedio njegovo pravo na poštivanje privatnog i obiteljskog života i doma zajamčenog člankom 8. Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda.

#### 6. Drugostupanjski je sud odbio žalbu iz sljedećih razloga u vezi merituma spora:

"11. Prvostupanjskim rješenjem je sud, nakon što je utvrdio da su predmetne nekretnine prodane na javnoj dražbi, da je rješenje o dosudi postalo pravomoćno, da je uplaćena kupovna i da je zaključkom određena predaja nekretnina u posjed kupcu, donio pobijano rješenje.

12. Odredbom čl. 247. st. 1. SZ-a propisano je da se nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje u stečajnom postupku, na prijedlog stečajnoga upravitelja ili razlučnog vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini.

13. Nadalje, odredbom čl. 131. st. 1. OZ-a je predviđeno da nakon što donese zaključak o predaji nekretnine kupcu, sud će, na prijedlog kupca, narediti drugim osobama koje ne raspolažu valjanim pisanim pravnim temeljem za korištenje nekretnine da je bez odgode preda kupcu i u istom rješenju odrediti protiv tih osoba ovrhu ispražnjenjem i predajom nekretnine.

14. U ovoj fazi postupka prodaje, nakon što je nekretnina prodana na javnoj dražbi, uplaćena kupovna, rješenje o dosudi postalo pravomoćno i donesen zaključak o predaji nekretnine u posjed, nije moguće žalbom protiv rješenja o predaji u posjed i ovrsi radi ispražnjenja isticati da žalitelj ima osnovu za stjecanje vlasništva nekretnine.

15. Naime, kupac nekretnine je uknjižio pravo vlasništva predmetne nekretnine u zemljišnim knjigama (str. 592. do 594. spisa) što mu daje pravo na posjed nekretnine, pa isticanje činjenice da je žalitelj eventualno prije toga imao



pravni temelj za stjecanje nekretnine ne predstavlja pravo koje ga ovlašćuje posjedovati nekretninu u odnosu na vlasnika nekretnine (kupca iz javne dražbe) u smislu odredbe čl. 163. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ('Narodne novine' broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12 i 152/14) i čl. 131. st. 1. OZ-a. Isto tako, u ovom postupku nema mjesta raspravi o pravu retencije, već se o tom pravu može raspravljati u parničnom postupku (tako i ovaj sud u odluci poslovni broj PŽ-2693/2021 od 1. lipnja 2021.).

16. Ovaj sud ukazuje na to da izlučni vjerovnik svoja prava može ostvarivati izvan stečajnog postupka, sukladno odredbi čl. 147. st. 1. SZ-a, pa ako se pokaže osnovanim postojanje njegova izlučnog prava, a nekretnina bi bila u međuvremenu prodana, nastupaju sve posljedice i prava koja pripadaju izlučnom vjerovniku (takvo shvaćanje prihvaćeno je i u sudskoj praksi ovog suda u predmetu poslovni broj PŽ-3862/2019).

(...)

18. Konačno, suprotno žalbenim navodima, tražbina vjerovnika B2 KAPITAL d.o.o. nije tražbina koja bi po svojoj prirodi bila strogo osobne naravi (pr. tražbina iz alimentacije, mirovinskog, zdravstveno osiguranja i dr.) te je stoga mogla biti predmetnom ugovora o cesiji. Osim toga, obavijest dužnika o učinjenom ustupu nije uvjet za valjanost ugovora o cesiji.

#### 6.1. U odnosu na istaknutu povredu prava na dom, žalbeni sud navodi:

"17. Nadalje, sasvim su nejasni žalbeni navodi kojima žalitelj ukazuje na to da je predmetna nekretnina jedina nekretnina u vlasništvu zakonskog zastupnika žalitelja koju koristi sa svojom djecom, pa da je donoseći pobijano rješenje prvostupanjski sud povrijedio žaliteljevo pravo na poštivanje privatnog i obiteljskog života i doma zajamčenog čl. 8. Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda. Naime, iz stanja spisa nespornim proizlazi da je predmetna nekretnina prije prodaje bila u vlasništvu stečajnog dužnika Stečajne mase iza Buinac d.o.o. u stečaju, dakle, pravne osobe.

#### 7. U prijedlogu za dopuštenje revizije podnositelj je istaknuo, uz već navedene povrede, i povredu prava na dom iz članka 34. stavka 1. Ustava, odnosno članka 8. Konvencije, a Vrhovni sud je odbacio prijedlog iz sljedećih razloga:

"3. Postupajući sukladno odredbi čl. 385. a i čl. 387. st. 1. Zakona o parničnom postupku ('Narodne novine', broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 57/11, 148/11- pročišćeni tekst, 25/13, 28/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22 i 155/23 - dalje: ZPP) vijeće Vrhovnog suda Republike Hrvatske ocijenilo je da nisu ispunjene pretpostavke za dopuštenje revizije.

4. U prijedlogu za dopuštenje revizije 2. ovršenik navodi da mu je zbog osobito teških povreda odredaba parničnog i ovršnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava povrijeđeno temeljno ljudsko pravo zajamčeno Ustavom RH i Europskom konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, i to pravo na poštovanje privatnog i obiteljskog života koje jamči čl. 8 Konvencije, pravo na nepovredivost doma iz čl. 34. Ustava, kao i čl. 35. Ustava koji svakom jamči štovanje i pravnu zaštitu osobnog kao i obiteljskog života, dostojanstva, ugleda i časti, zatim pravo na vlasništvo i pravo na pravedno suđenje.

5. Prvenstveno valja reći da 2. ovršenik nije postupio sukladno čl. 387. st. 2. toč. 2. i čl. 387. st. 3. ZPP i nije dokazao da je iscrpio dopušteni pravni put u pogledu svih povreda temeljnih ljudskih prava na koje se poziva, jer uz prijedlog nije ništa priložio, a iz pobijane odluke proizlazi da je u žalbi jedino navodio povredu prava na privatni i obiteljski život i prava na dom zajamčenog čl. 8 Konvencije.



Imajući u vidu okolnosti konkretnog slučaja, činjenična utvrđenja u postupku pred nižestupanjskim sudovima (koja u ovom stupnju postupka ne mogu biti predmet preispitivanja) i sadržaj prijedloga za dopuštenje revizije, ocjena je ovog suda da 2. ovršenik nije učinio vjerojatnim da bi mu u postupku koji je prethodio reviziji bilo povrijeđeno kakvo temeljno ljudsko pravo u smislu odredbe čl. 385.a st. 2. ZPP."

### III. PRIGOVORI PODNOSITELJA

8. Podnositelj u ustavnoj tužbi ponavlja prigovore iznesene tijekom žalbenog postupka, opširno prepričavajući tijek ovršnog postupka i osporena rješenja. U odnosu na iscrpljivanje pravnog puta u vezi istaknutih prigovora povrede ustavnih prava ističe:

"U st. 5 pobijane odluke Vrhovnog suda navodi se da ovršenik nije dokazao da je iscrpio dopušteni pravni put u pogledu svih povreda na koje se poziva odnosno imajući u vidu okolnosti konkretnog slučaja da ovršenik nije učinio vjerojatnim da bi u postupku koji je prethodio reviziji bilo povrijeđeno kakvo temeljno ljudsko pravo u smislu čl. 385 a st.2. zbog čega je i prijedlog odbačen.

Međutim navodi iznijeti u toč 5 pobijanog rješenje Vrhovnog suda RH nisu točna. Naime prijedlog za dopuštenost revizije podnesen je protiv odluke Visokog trgovačkog suda u Zagrebu PŽ 3048/23 donesene u postupku koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu St- 2865/18 .U postupku koji je prethodio prijedlogu ovršenik je pobijao odluku Trgovačkog suda St-2865/18 -150 u kojoj žalbi je istaknut već tada prigovor povrede prava na dom .Uz žalbu ovršenik je dostavio cjelokupnu dokumentaciju koja se nalazi uz predmetu St 2865/18 te je Trgovački sud koji je dostavljao prijedlog za dopuštenost revizije prosljedio Vrhovnom sudu na postupak dostavio samo prijedlog bez predmeta u kojem se nalaze svi dokumenti i iz kojih slijedi da je iscrpljen pravni put do prijedloga za dopuštenost revizije. Dakle nije ovršenik direktno dostavio prijedlog Vrhovnom sud već je prijedlog za dopuštenost revizije izjavljen putem Trgovačkog suda u Zagrebu i okviru kojeg postupka su donesene prvostupanjska i drugostupanjska odluka koje se pobijaju .Dakle zaključak suda da nije dokazano da bi ovršenik iscrpio dokazani ravni put u pogledu temeljnih ljudskih prava na koje se poziva je neutemeljen budući je ovršenik već u žalbi na rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu St -2865/18 od 7.7.2023.g. istakao sve prigovore glede povrijeđenog prava .Drugostupanjski sud u svojoj odluci PŽ-3048/23 od 21.11.2023.g. se nije niti osvrnuo na iznijeti prigovor(e)."

8.1. U odnosu na meritum spora i povredu prava na dom ističe:

"Iz dokumentacije koju je Vrhovni sud imao na uvidu ukoliko mu je dostavljen i spis Trgovačkog suda u Zagrebu St-2865/18 bilo bi jasno i nedvojbeno da je niži sud pogrešnom primjenom materijalnog prava povrijedio prava ovršenika zajamčena Ustavom RH i Eu konvencijom a posebno njegovo pravo na dom. Naime vlasnik i zz ovršenika Lenka Jeličić predmetni stanje stekla kupnjom isključivo za zadovoljenje stambenih potreba sebe i svoje obitelji te se u nesmetanom posjedu nalazi punih 21.g. Djeca a sada već i unuci zz ovršenika vezana su za navedeni stan a osim toga stana za ovršenika nema u vlasništvu niti jednu drugu stambenu jedinicu.

Nadalje je nesporno da ovršenik predmetni stan ne koristi bez valjane pravne osnove a što je poznato kako ovrhovoditelju tako i stečajnom upravitelju kao zastupniku Stečajne mase Buinac.Naime ovršenik je dana 30 10.2003.g. zaključio Ugovor o kupoprodaji sa Buinac d.o.o. (pravnim prednikom ovršenika Buinac stečajna masa) te je odmah po zaključenju ugovora stupio u posjed predmetnog stana u kojem se do sada nesmetano nalazi. (...)



Upravo zbog navedenog ovršenik je nakon (slučajnog saznanja od predstavnika ulaza) da je otvoren stečajni postupak istom poslao prigovor o izlučnom pravu ali je stečajni upravitelj očitovao da je stan već prodan. te je pokrenut sudski postupak koji se i danas vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod posl.br.P-830/20. Tek na pripremnom ročištu ovršenik je saznao da se stan prodao odnosno dosudio ovrhovoditelju kao fiducijarnom vlasniku a koji fiducij je preuzet od Hypo banke i to više godina nakon što je banka na svoj račun primila iznos od ovršenika u visini od 64.4137,00 kn kao uplate kupoprodajne cijene.

Ovršenik je pored tužbenog zahtjeva kojim traži utvrđenje da se radi o izlučnoj nekretnini i uknjižbu prava vlasništva u navedenom sudskom postupku postavio i tužbeni zahtjev kojim se od ovrhovoditelja a i stečajne mase traži isplata uplaćene kupoprodajne cijene sa zakonskom zateznom kamatom.

Postavlja se pitanje savjesnosti i dobre vjere stečajnog upravitelja u trenutku kada je (bez znanja ovršenika) predmetni stan uvrstio u stečajnu masu iako je ovršenik tada isplatio 85 492,00 eur-a kupoprodajne cijene i to na račun Hypo banke ne prodavatelja Buinac, što dalje implicira da stečajni upravitelj nije pregledom poslovnih knjiga, saslušanjem direktora i vlasnika društva utvrdio koje su sve nekretnine prodane (...) pa onda slijedom tih utvrđenja nije pozvao ovršenika na uplatu iznosa koji nije uplaćen. Potom za slučaj da ovršenik nije ispunio svoju obvezu nije raskinuti ugovor o kupoprodaji stana koji je bio na snazi (a i dalje je jer ga nitko nije raskinuo ni do danas) nije ovršeniku izvršiti isplatu onog što je uplaćeno sa zakonskim zateznim kamata a sve to je trebao da bi stan uvrstio u stečajnu masu. (...)

Iz navedenog slijedi da je ovršenik pošten posjednik da se u stanu nalazi temeljem valjane pravne osobe punih 21 g. Pored navedenog a sukladno čl 163. ZVDSP ovršenik kao pošten posjednik ima pravo odbiti predaju ako ima pravo na posjed a nastavno istom sukladno čl 164. st. 2. ZVDSP u svezi čl 72. ZOO-a ovršenik ima pravo retencije predmetnog stana sve dok mu ovrhovoditelj i Stečajna masa Buinac kao solidarni dužnici ne isplate nesporno dospjelo potraživanje (...)

Temeljem čl 367. ZOO-a ugovor se ne može raskinuti zbog neispunjenja neznatnog dijela obveze a sukladno čl 368 ZOO-a u slučaju raskida ugovora (a koji nota bene ni do danas nije raskinut) ugovorna strana ima pravo tražiti vraćanje danog dakle isplatu uplaćenog iznosa kupoprodajne cijene sa kamatom.

U ovoj situaciji ovršenik bi trebao predati stan u posjed ovrhovoditelju kao kupcu s osnova ranijeg preuzimanja fiducija kojim ugovor o prijenosu a koje potraživanje je u najvećem dijelu isplaćeno već u trenutku kada je ovrhovoditelj od Banke kao fiducijarnog vlasnika preuzeo potraživanje pa se postavlja pitanje savjesnosti dosude predmetne nekretnine ovrhovoditelju jer slijedi da je isti za 8500,00eur (toliko je u odnosu na ovaj stan ostalo nepodmirene cijene u trenutku kada je ovrhovoditelj preuzeo potraživanje) postao vlasnikom nekretnine vrijednosti 100.000,00 eura. (...)

Zz ovršeniku ovo je jedina nekretnina u vlasništvu koju koristi sa svojom djecom i mldb. unukom. Donoseći ovakvo rješenje ovršeniku je povrijeđeno pravo na poštovanje privatnog i obiteljskog života i doma koje jamči čl 8 Konvencije. Pored navedenog povrijeđeno mu je i pravo iz čl 34 Ustava koji jamči nepovredivost doma. (...) Donoseći pobijano rješenje sud je povrijedio jamstva Konvencije iz čl 8. U predmetima ESLJP Cosić protiv RH, Orlić protiv RH Bjedov protiv RH Škrtić protiv RH (...) Dakle odlučujući o svim relevantnim činjenicama posebno onih koje ovršenik u ovom postupku ima prilike iznijeti u ovoj žalbi potrebo je da sudovi ispituju razmjernost i nužnost predložene mjere te polazeći od osobitih okolnosti ovog slučaja (...) sud treba ocijeniti može li se miješanje u pravo na dom opravdati razlozima javnog interesa odnosno postoji li za to prijetnja društvena potreba. (...)

Dužnost je suda da provede test razmjernosti što je izričito izraženo u odluci Ustavnog suda U-III 3736/2012. od 2.12.2014.g. a kako sudionici stečajnog postupka stečajni upravitelj, sudac i ovrhovoditelj o ovome nisu vodili računa očito je da



postupak donošenja ove odluke koji je doveo do mjere miješanja u okolnostima ovog predmeta nije bio pošten i nije omogućio dužno poštovanje zaštite interesa ovršenika zajamčenih čl 8 Konvencije. Pored navedenog niti jedan od sudova čije odluke se pobijaju nisu svoje odluke uskladili sa općim načelima prava a u koje svakako spada i načelo savjesnosti i poštenja a poštovanje ovog načela podrazumijeva ispitivanje savjesnosti svakog sudionika određenog pravnog odnosa. (...) Stoga su nadležni sudovi u okolnostima konkretnog slučaja propustili utvrditi sve specifičnosti konkretnog slučaja te značaj postupka za samog podnositelja kao narav povrijeđenog i ugroženog dobra jer se radilo o situaciji za koju se može istaknuti da izlazi iz okvira uobičajenog odnosno očekivanog pa se upravo i zbog toga ocjena koju su dali sudovi u konkretnom slučaju ne može smatrati valjanom."

Predlaže usvajanje ustavne tužbe, ukidanje osporenih rješenja te vraćanje predmeta na ponovni postupak.

#### IV. MJERODAVNO PRAVO I PRAKSA

9. Člankom 108. Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj 112/12., 25/13., 93/14., 55/16., 73/17., 131/20., 114/22., 6/24. - odluka USRH br. U-I-331/21 i dr.; u daljnjem tekstu: OZ) propisano je da će u rješenju o dosudi nekretnine sud odrediti da se nakon pravomoćnosti rješenja i nakon što kupac položi kupovninu u zemljišnu knjigu upiše u njegovu korist pravo vlasništva na dosuđenoj nekretnini te da se brišu prava i tereti na nekretnini koji prestaju njezinom prodajom. Člankom 110. OZ-a propisano je da ukidanje ili preinaka rješenja o ovrsi poslije pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine ne utječu na pravo vlasništva kupca stečeno prema tom rješenju.

Člankom 127. OZ-a propisana je zaštita prava vlasništva kupca nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi.

Članak 128. OZ-a u mjerodavnom dijelu glasi:

"Iseljenje ovršenika

Članak 128.

(1) Ovrhovoditelj može već u prijedlogu za ovrhu prodajom nekretnine, a i kasnije sve do predaje nekretnine kupcu, zatražiti i njezino ispražnjenje te predaju kupcu na temelju zaključka o predaji nekretnine kupcu.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka sud će u rješenju o ovrsi odrediti ispražnjenje nekretnine i njezinu predaju kupcu nakon dostave zaključka o predaji nekretnine kupcu.

(3) Nakon što donese zaključak o predaji nekretnine kupcu, sud će, na prijedlog kupca pristupiti ovrsi radi ispražnjenja i predaje nekretnine kupcu.

(4) Ovrha iz stavka 3. ovoga članka provodi se po pravilima ovoga Zakona o ovrsi ispražnjenjem i predajom nekretnine.

(5) U ovršnom postupku iz stavka 4. ovoga članka kupac stječe položaj ovrhovoditelja podnošenjem prijedloga iz stavka 3. ovoga članka."

9.1. Kupac postaje vlasnik nekretnine nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi i nakon što je kupac isplatio kupovninu (tako i u presudama Vrhovnog suda broj: Rev 228/08-2 od 9. listopada 2008., Rev 575/06-2 od 23. studenoga 2006. i Rev 747/09-2 od 31. kolovoza 2011. te presudi Županijskog suda u Puli broj: GŽ-1213/09-2 od 6. lipnja 2011.).

## V. MJERODAVNE ODREDBE USTAVA I KONVENCIJE

10. U konkretnom slučaju, Ustavni sud ocjenjivao je ustavnu tužbu s aspekta povrede članka 29. stavka 1. i 34. stavka 1. u vezi s člankom 16. stavkom 2. Ustava.

Članak 29. stavak 1. Ustava u mjerodavnom dijelu glasi:

"Članak 29.

Svatko ima pravo da zakonom ustanovljeni neovisni ... sud pravično ... odluči o njegovim pravima i obvezama (...)"

Članci 16. stavak 2. i 34. stavak 1. Ustava u mjerodavnom dijelu glase:

"Članak 16.

(...)

Svako ograničenje slobode ili prava mora biti razmjerno naravi potrebe za ograničenjem u svakom pojedinom slučaju."

"Članak 34.

Dom je nepovrediv.

(...)"

Članak 8. Konvencije glasi:

"Članak 8.

PRAVO NA POŠTOVANJE PRIVATNOG I OBITELJSKOG ŽIVOTA

1. Svako ima pravo na poštovanje svoga ... doma ...

2. Javna vlast se neće miješati u ostvarivanje tog prava, osim u skladu sa zakonom i ako je u demokratskom društvu nužno radi interesa državne sigurnosti, javnog reda i mira, ili gospodarske dobrobiti zemlje, te radi sprječavanja nereda ili zločina, radi zaštite zdravlja ili morala ili radi zaštite prava i sloboda drugih."

## VI. OCJENA USTAVNOG SUDA

a) *Pravo na pravično suđenje*

11. Ustavni sud ističe da je sadržaj ustavnog prava zajamčenog člankom 29. stavkom 1. Ustava ograničen na jamstva pravičnog suđenja. Sukladno tome, ocjenjujući navode ustavne tužbe sa stajališta tog ustavnog prava, Ustavni sud ispituje eventualno postojanje povreda u postupcima pred sudovima i na temelju toga ocjenjuje je li postupak, razmatran kao jedinstvena cjelina, bio vođen na način koji je podnositeljici osigurao pravično suđenje.

Kad je riječ o tumačenju i primjeni prava na konkretne slučajeve, Ustavni sud, u načelu, ne smije zamijeniti pravna stajališta nadležnih sudova svojim sve dok sudske odluke ne otkrivaju bilo kakvu arbitrarnost, a dostatno su obrazložene i, po potrebi, upućuju na relevantnu sudsku praksu. Ustavni sud podsjeća da nije njegova zadaća preuzeti ulogu sudova, koji su prvi pozvani interpretirati zakone. Zadaća Ustavnog suda ograničena je na ispitivanje jesu li učinci takve interpretacije sudova suglasni s Ustavom s aspekta zaštite ljudskih prava i temeljnih sloboda.



**11.1.** U konkretnom slučaju drugostupanjski sud potvrdio je stajalište prvostupanjskog suda i odgovorio na sve žalbene navode podnositelja koje on ponavlja i u ustavnoj tužbi. Drugostupanjski sud na temelju mjerodavnih odredbi OZ-a zaključio je da kupac ima pravo tražiti iseljenje podnositelja iz predmetnog stana. Zaključuje da je podnošenjem tog prijedloga kupac stekao položaj ovrhovoditelja u incidentalnom ovršnom postupku radi ispražnjenja i predaje nekretnine, da je prethodno upisan u zemljišne knjige, da je sud postupao u cilju zaštite stečenih prava treće osobe (kupca), te da je sukladno mjerodavnim odredbama OZ-a kupac stekao položaj ovrhovoditelja (v. točku 6. obrazloženja ove odluke).

**11.2.** U spornoj pravnoj situaciji presuđivala su tijela sudbene vlasti unutar svoje nadležnosti utvrđene zakonom. Iz spisa predmeta razvidno je da je prvostupanjski sud proveo ovršni postupak na način propisan mjerodavnim zakonskim odredbama, da je podnositelj (zastupan po odvjetniku) bio u mogućnosti pratiti postupak i sudjelovati u njemu, poduzimati sve zakonom dopuštene postupovne radnje i ulagati pravne lijekove te da su osporena rješenja donesena sukladno mjerodavnim odredbama OZ-a.

**11.3.** Kada je ipak riječ o prisilnoj prodaji stvari dužnika, u obzir se moraju uzeti i interesi kupca. Ti interesi su materijalne prirode i privlače zaštitu članka 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju (v., *mutatis mutandis*, predmet *Beyeler protiv Italije* [VV], br. 33202/96, § 105., presuda od 5. siječnja 2000.), a država ima pozitivnu obvezu zaštititi "vlasništvo" kupca.

U konkretnom slučaju stečajni je postupak ostavio dovoljno vremena podnositelju da prijavi svoju tražbinu i izlučno pravo. Na drugoj dražbi u stečajnom postupku sukladno mjerodavnim zakonskim odredbama utvrđeno je da su zadovoljeni svi uvjeti da se kupcu (ovrhovoditelju) dosudi nekretnina u vlasništvo. Pri tome je ovrhovoditelj u najmanju ruku imao prava koja predstavljaju legitimno očekivanje da će nakon što na dražbi stekne nekretninu istu moći koristiti. Podnositelj je parnicu za utvrđenje da ima izlučnu tražbinu pokrenuo 2020., nakon što je već bila prodana na javnoj dražbi. Pri tome podnositelj nije dao razumno opravdanje za takvo kašnjenje, a koje bi dovelo u pitanje postavljeni standard (i zakonsku odredbu) zaštite ovrhovoditelja kao treće strane u stečajnom postupku.

Ustavni sud ocjenjuje da bi drugačijom odlukom sudova u konkretnom slučaju bilo dovedeno u pitanje načelo pravne sigurnosti - sastavni dio načela vladavine prava i jedno od članakom 3. Ustava propisanih najviših vrednota ustavnog poretka Republike Hrvatske.

Osim toga, drugostupanjski sud je otklonio i sve druge prigovore podnositelja (prava izlučnog vjerovnika koji se ostvaruju izvan stečajnog postupka - t. 10. obrazloženja drugostupanjskog rješenja; pitanje je li tražbina na temelju koje je stečeno pravo vlasništva bila osobna - t. 18. istog rješenja).

**11.4.** Prema ocjeni Ustavnog suda, u prvostupanjskom i drugostupanjskom rješenju navedeni su dostatni i relevantni razlozi, a u primjeni i tumačenju mjerodavnog prava nije utvrđena arbitrarnost ili samovoljnost.



**11.5.** Stoga Ustavni sud utvrđuje da je postupak koji je prethodio ustavnosudskom postupku bio vođen na način koji je podnositelju osigurao pravično suđenje, zbog čega joj nije povrijeđeno ustavno pravo zajamčeno člankom 29. stavkom 1. Ustava.

b) *Pravo na dom*

**12.** Podnositelj povredu prava na dom prvi put ističe u žalbi (nakon što je prodaja nekretnine provedena u stečajnom postupku a ovrhovoditelj uknjižen kao vlasnik predmetnog stana), a nakon toga u prijedlogu za dopuštenje revizije i u ustavnoj tužbi. U ustavnoj tužbi ističe da u nekretnini živi Lenka Jeličić (z.z. podnositelja), njena djeca i unuk i to već 21 godinu, te da bi izvršenjem osporenog rješenja za nju mogle nastupiti teške posljedice s obzirom da će ostati bez svog jedinog doma jer se radi o jednoj nekretnini u njezinom posjedu i za stanovanje. U svrhu dokazivanja tih tvrdnji nisu dostavljeni bilo kakvi dokazi (uvjerenje o prebivalištu, izjave svjedoka ili sl.).

Međutim, ovršenik u ovom postupku je pravna osoba i njoj je naloženo ispražnjenje prostora od osoba i stvari. Stoga se ona ne može osnovano pozivati na povredu prava na dom u provedenom postupku.

U tom smislu ni osporeno obrazloženje rješenja Vrhovnog suda, iako pogrešno utvrđuje da u prethodnom postupku nije iscrpljen dopušteni pravni put u pogledu prava na dom iz članka 8. Konvencije, nije ustavnopravno sporno.

**13.** Zaključno, u sporovima o vlasništvu između privatnih stranaka može se otvoriti pitanje povrede ustavnog prava vlasništva ako podnositelj ustavne tužbe pokaže da postupak koji je posrijedi nije bio popraćen prikladnim postupovnim jamstvima ili da je primjena mjerodavnog prava u konkretnom slučaju bila proizvoljna (arbitrarna), odnosno očigledno nerazumna (v. predmet ESLJP-a *Anheuser Busch Inc. protiv Portugala* [Vv], br. 73049/01, § 86., presuda od 11. siječnja 2007.; *Mindek protiv Hrvatske*, br. 6169/13, § 78., presuda od 30. kolovoza 2016.).

U konkretnom slučaju Ustavni sud nije utvrdio postojanje takvih okolnosti budući se parnica o izlučnom zahtjevu podnositelja još vodi pred nadležnim sudom, a nakon eventualnog uspješnog okončanja (za podnositelja) te parnice, izlučni vjerovnik ima sva prava koja mu pripadaju po zakonu (v. točku 16. obrazloženja drugostupanjskog rješenja).

**14.** U odnosu na praksu ESLJP-a i Ustavnog suda na koju se podnositelj poziva u ustavnoj tužbi, Ustavni sud napominje da se u tim predmetima ne radi o istovjetnim činjeničnim i pravnim situacijama koje bi se mogle primijeniti na konkretan slučaj.

**15.** Slijedom navedenog, na temelju članaka 73. i 75. Ustavnog zakona o Ustavnom sudu Republike Hrvatske ("Narodne novine" broj 99/99., 29/02. i 49/02. - pročišćeni tekst), odlučeno je kao u izreci.

PREDSJEDNICA VIJEĆA  
Ingrid Antičević Marinović, v. r.



**Dostava (U-III-2509/2024):**

1. Helena Zudenigo, odvjetnica  
- za podnositelja  
Špire Brusine 4, 23000 Zadar
2. Trgovački sud u Zagrebu,  
Kennedyev trg 11, 10000 Zagreb  
- na spis broj: St- 2865/18
3. Centar za evidenciju i dokumentaciju Suda
4. Spis

Suglasnost ovog otpravka s izvornikom ovjerava  
Pomoćnica glavnog tajnika Ustavnog suda  
za ustavnosudsko poslovanje

Vladimira Vodanović

