

Ovršni postupak na nekretnini, odgoda ovrhe, proglašenje ovrhe nedopuštenom- temeljem ugovora o kreditu sa nepoštenim odredbama.

Radionica se provodi u sklopu projekta Udruge Franak „Nedopuštenost ovrha iz nepoštenih ugovora o kreditu“, uz financijsku podršku Grada Zagreba.

Autor: Igor Metelko, odvjetnik u Zagrebu
Udruga Franak, Zagreb, prosinac 2025.

I. Uvod

- ▶ Ugovori o kreditima sa valutnom klauzulom CHF sklopljenima u periodu od kraja 2003. do kraja 2008. sadrže nepoštene odredbe o valutnoj klauzuli i promjenjivoj kamatnoj stopi, te kunski i euro krediti koji su sklopljeni do 2013., a koji sadrže također nepoštene odredbe o jednostrano promjenjivoj stopi.
- ▶ Iz istih su do danas proizašli brojni ovršni postupci, kako na računima ovršenika, tako i na njihovim nekretninama, obzirom da su takve krediti bili osigurani brojnim sredstvima osiguranja poput hipoteke, zadužnica, suglasnostima o zapljeni na plaći i sl.
- ▶ Primarno ćemo se ovdje baviti odgodom ovrhe na nekretninama i pravnim mogućnostima ovršenika, obzirom da je sudska praksa baš u ovom dijelu najviše napredovala do danas.

II. Založno pravo na nekretnini - hipoteka

- ▶ **Hipoteka**- založno pravo na nekretnini založnog dužnika, najčešće korisnika kredita, koje se upisuje u zemljišne knjige i na taj način čini vidljivom činjenica da postoji teret na nekretnini. Hipoteka prati nekretninu i vezana je na nju neovisno o promjenama vlasništva na nekretnini.
- ▶ Upisuje se temeljem očitovanja založnog dužnika kojim pristaje da banka izvrši uknjižbu založnog prava radi osiguranja novčane tražbine iz ugovora o kreditu.
- ▶ Karakteristična je za stambene kredite i obično se zasniva na nekretnini koja se kupuje novčanim sredstvima iz ugovora o kreditu.

III. Raskid Ugovora o kreditu

► Razlozi raskida:

- najčešće uslijed neurednog podmirenja mjesečnih anuiteta, odnosno kašnjenja u otplati jednog ili više anuiteta više od 30 dana,
- korištenje iznosa kredita protivno ugovorenoj namjeni,
- ako je u tijeku ovršni, stečajni ili neki drugi sl. postupak nad imovinom korisnika kredita ili nad nekretninom koja služi kao sredstvo osiguranja tražbine kreditora,
- i druge, subjektivne okolnosti na strani ovršenika, a koje mogu dovesti u pitanje urednu otplatu kredita.

IV. Ovršni postupak na nekretnini

- ▶ **Pokretanje ovršnog postupka:**
- ▶ - nakon raskida ugovora, ovrha se pokreće podnošenjem ovršnog prijedloga od strane kreditora mjesno nadležnom sudu na čijem području se nalazi nekretnina.
- ▶ **Ovršne radnje iz prijedloga za ovrhu:**
- ▶ Zabilježba ovrhe u zemljišnim knjigama, utvrđenje vrijednosti nekretnine, prodaja na javnoj dražbi i namirenje ovrhovoditelja
- ▶ **Dostava rješenja o ovrsi ovršeniku (čl.141. i čl.142. Zakona o parničnom postupku):**
- ▶ Dostavu rješenja o ovrsi vrši sud (ne ovrhovoditelj!) kojem je podnesen prijedlog za ovrhu; dostava mora biti izvršena osobno ovršeniku, njegovom punomoćniku ili zakonskom zastupniku ; ukoliko se ovršenik ne zatekne na adresi, dostava se može izvršiti i poslovno sposobnom članu kućanstva koji mu je dužan dati pismo.
- ▶ Ukoliko dostava ne uspije niti na taj način, Sud će pribaviti uvjerenje o prebivalištu za ovršenika, ponovno pokušati dostavu na toj adresi, te ako ista ponovno bude bezuspješna, pismeno će se staviti na oglasnu ploču suda, tamo će stajati 8 dana, te istekom osmog dana smatrati će se da je dostava uredno izvršena, čime počinje teći rok za žalbu.

V. Pravni lijek ovršenika protiv rješenja o ovrsi na nekretnini

V.a) Žalba na rješenje o ovrsi:

- Rok od 8 dana, počinje teći prvog idućeg dana nakon dana zaprimanja rješenja o ovrsi, završava u ponoć, osmog dana od dana kada je rok počeo teći. Ukoliko zadnji dan roka pada na subotu, nedjelju ili praznik, prebacuje se na prvi idući radni dan.

▶ **V.b) Žalbeni razlozi (čl.50. Ovršnog zakona)**

- ▶ 1. ako isprava na temelju koje je ono doneseno nije ovršna isprava (npr. ugovor o kreditu nije solemniziran kod javnog bilježnika, slijedom čega kao takav nema snagu ni svojstvo ovršne isprave)
- ▶ 2. ako ta isprava nije stekla svojstvo ovršnosti (npr. bilježnik nije izdao klauzulu ovršnosti na ugovor o kreditu kao ovršnu ispravu)
- ▶ 3. ako je ovršna isprava ukinuta, poništena, preinačena ili na drugi način stavljena izvan snage, odnosno ako je na drugi način izgubila svoju djelotvornost ili je utvrđeno da je bez učinka, (npr. sud je presudom utvrdio ništetnost cijelog ugovora ili njegovih pojedinih odredaba)
- ▶ 4. ako su se stranke javnom ili po zakonu ovjеровljenom ispravom sastavljenom nakon nastanka ovršne isprave sporazumjele da ovrhovoditelj neće na temelju ovršne isprave, trajno ili za određeno vrijeme, tražiti ovrhu
- ▶ 5. ako je protekao rok u kojemu se po zakonu može tražiti ovrha (prigovor zastare istaknuti),
- ▶ 6. ako je ovrha određena na predmetu koji je izuzet od ovrhe, odnosno na kojem je mogućnost ovrhe ograničena,
- ▶ 7. ako ovrhovoditelj nije ovlašten tražiti ovrhu na temelju ovršne isprave, odnosno ako nije ovlašten na temelju nje tražiti ovrhu protiv ovršenika (npr. ugovor o kreditu sklopite sa bankom, a kao ovrhovoditelj se pojavi B2 kapital koji pred sudom ne dokaže da je banka putem cesije na njega prenijela tražbinu iz ugovora o kreditu),
- ▶ 8. ako nije ispunjen uvjet koji je određen ovršnom ispravom, osim ako zakonom nije drukčije propisano (npr. kasnite sa podmirenjem jednog mjesečnog anuiteta, a u ugovoru je ugovoreno da banka ima pravo raskinuti ugovor nakon 2 nedospjela mjesečna anuiteta),
- ▶ 9. **ako je tražbina prestala** na temelju činjenice koja je nastala u vrijeme kad je ovršenik više nije mogao istaknuti u postupku iz kojeg potječe odluka, odnosno nakon zaključenja sudske ili upravne nagodbe ili sastavljanja, potvrđivanja ili ovjeravanja javnobilježničke isprave,
- ▶ 10. **ako je ispunjenje tražbine**, makar i na određeno vrijeme, odgođeno, zabranjeno, izmijenjeno ili na drugi način onemogućeno zbog činjenice koja je nastala u vrijeme kad je ovršenik više nije mogao istaknuti u postupku iz kojega potječe odluka, odnosno nakon zaključenja sudske ili upravne nagodbe ili sastavljanja, potvrđivanja ili ovjeravanja javnobilježničke isprave, ili
- ▶ 11. ako je nastupila zastara tražbine o kojoj je odlučeno ovršnom ispravom.

-

► V.c) Žalba nakon proteka roka:

-zbog razloga iz članka 50. stavka 1. točke 7. i točaka 9. do 11. ovoga Zakona podnijeti žalbu protiv rješenja o ovrsi i nakon njegove pravomoćnosti ako taj razlog nije mogao iz opravdanih razloga istaknuti već u roku za žalbu protiv toga rješenja,

-**primjer:** presude iz kolektivnog spora o ništetnosti valute I kamate budu donesene nakon što je ovršeniku već protekao rok za žalbu protiv rješenja o ovrsi koje se temelji na ugovoru o kreditu sa ništetnom kamatom I valutom. To naknadno saznanje ovršenika predstavlja opravdan razlog radi kojeg može podnijeti žalbu I nakon proteka roka.

- može se podnijeti sve do dovršetka ovršnoga postupka, pod uvjetom da opravda propuštanje roka i istakne sve relevantne žalbene razloge i potkrijepi ih odgovarajućim dokazima

- podnošenje ove žalbe ne odgađa provedbu ovrhe

- ovršni sud dužan je po službenoj dužnosti u ovršnim postupcima u kojima se ovrha određuje i provodi na temelju ovršnih isprava koje nisu prošle sudsku kontrolu, a proizlaze iz potrošačkih ugovora, preispitati sadrži li potrošački ugovor nepoštene (ništetne) ugovorne odredbe.

-

VI. Što konkretno istaknuti u žalbi na rješenje o ovrsi na nekretnini temeljem CHF ugovora o kreditu?

- ▶ - da se radi o ovrsi temeljem ovršne isprave – Ugovora o kreditu, koji sadrži sporne nepoštene i nišetne ugovorne odredbe o predmetu i cijeni, odnosno valutnu klauzulu i jednostrano promjenjivu kamatnu stopu
- ▶ - da predmet i cijena čine bitne sastojke ugovora o kreditu bez kojih isti ne može dalje pravno egzistirati
- ▶ - da visina stvarnog dugovanja nije istovjetna visini duga kako ga je prikazao ovrhovoditelj temeljem izvataka iz poslovnih knjiga jer isto ne uzima u obzir nišetnost valute i kamate i posljedično anuliranje tražbine ovrhovoditelja na početno ugovorene parametre, odnosno tečaj na dan korištenja kredita i početnu kamatnu stopu
- ▶ - da ovrhovoditelj nije učinio vjerojatnim da je ovrha na drugim predmetima ovrhe bila bezuspješna, odnosno da nema drugih prikladnih mogućnosti da se tražbina u cijelosti ili u pretežnom dijelu namiri (npr. na računima ovršenika, mirovini, osobnom vozilu, pokretninama)
- ▶ - da ovrhovoditelj nije aktivirao druga sredstva ovrhe, poput bjanko mjenice, zadužnice, izjave o zapljeni primanja plaće ovršenika
- ▶ - predložiti financijsko vještačenje na okolnost stvarne visine duga na dan raskida, uzimajući kao referentne samo početno ugovoreni tečaj i kamatu

- ▶ **VI. a) Odgoda ovrhe (bilo na računima, bilo na nekretnini), pretpostavke iz čl.65.st.1.toč.11. Ovršnog zakona:**
- ▶ ako ovršenik učini vjerojatnim da bi provedbom ovrhe trpio nenadoknadivu ili teško nadoknadivu štetu, što je samo po sebi životno i logično da bi ovršenik pretrpio štetu prodajom nerijetko jedine nekretnine i to najčešće za cijenu ispod njezine realne, tržišne vrijednosti- **ovu okolnost nenadoknadive ili teško nadoknadive štete se u potrošačkim ugovorima ni ne mora dokazivati, već je dovoljna činjenica da ste podnijeli:**
- ▶ **a) tužbu radi ništetnosti ugovora o kreditu ili njegovih pojedinih odredaba,** pa ovršnom sudu priložite dokaz da je u tijeku takva parnica,
- ▶ **b) tužba radi nedopustivosti ovrhe,** na koju Sud mora uputiti ovršenika ako je izjavio žalbu koja je temeljena na razlozima iz čl.50. st.1. toč. 7. i 9.-11. Ovršnog zakona

- ▶ **VI.b) Praksa Suda Europske unije, predmet C-407/18, Kuhar protiv Addiko bank d.d.**
- ▶ U bitnome, Sud EU u presudi C-407/18 zauzeo je stajalište da ovršni Sud pred kojim se vodi postupak ovrhe na nekretnini, ima ovlasti ili na prijedlog potrošača, ili po službenoj dužnosti, ispitati nepoštenost i netransparentnost spornih ugovornih odredaba iz ugovora o kreditu kao ovršne isprave te odlučujući o tome kao o prethodnom pitanju, odgoditi ovrhu dok se ne riješi pred nadležnim parničnim sudom parnica radi ništetnosti ugovora o kreditu i/ili parnica radi proglašenja ovrhe nedopuštenom.
- ▶ Zaključak sjednice građanskog odjela Vrhovnog suda RH od 11.3.2022, posl.br. Su IV-87/22:
 - ovršni sudovi imaju obvezu po službenoj dužnosti preispitati nepoštenost odredaba iz ovršnih isprava koje nisu prošle sudsku kontrolu (rješenja o ovrsi temeljem vjerodostojne isprave, zadužnice, ovrhe temeljem hipoteke na nekretnini, a koja hipoteka je uknjižena temeljem CHF ugovora o kreditu), te po tom osnovu odgoditi ovrhu.

- ▶ **VI.c) Praksa sudova Republike Hrvatske u odgodama ovrhe na nekretnini temeljem CHF ugovora o kreditu**
- ▶ Županijski sud u Zagrebu Gž Ovr-797/20,
- ▶ Županijski sud u Puli Gž Ovr- 302/19,
- ▶ Županijski sud u Varaždinu Gž Ovr-584/20,
- ▶ Županijski sud u Osijeku Gž Ovr- 434/19.
- ▶ Županijski sud u Varaždinu, Stalna služba u Koprivnici, Gž Ovr-467/20
- ▶ Županijski sud u Varaždinu, Gž Ovr 649/2019-2
- ▶ Županijski sud Zagreb, posl.br. Gž Ovr-589/20
- ▶ U svim navedenim predmetima ovrha je na prijedlog ovršenika pravomoćno odgođena do završetka parnice koja se vodi na ništetnost Ugovora o kreditu, pozivanjem na stajalište suda EU u presudi C-407/18

VII. Ograničenja i posebni uvjeti za ovrhu na nekretnini

VII. a) Izmjene i dopune Ovršnog zakona iz NN 73/17, na snazi od 3.8.2017., čl.80.b OZ

- tražbina ovrhovoditelja mora prelaziti 5.300,00 Eur
- ako tražbina i prelazi 5.300,00 Eur, Sud može odbiti prijedlog za ovrhu **ukoliko je narušena pravična ravnoteža između interesa ovršenika i ovrhovoditelja**, a narušenje ravnoteže ovisi o slijedećim okolnostima:
- je li vrijednost tražbine koja se namiruje nerazmjerno manja od vrijednosti nekretnine na kojoj se predlaže provesti ovrhu,
- je li ovrhovoditelj učinio vjerojatnim da je ovrha na drugim predmetima ovrhe bila bezuspješna, odnosno da nema drugih prikladnih mogućnosti da se tražbina u cijelosti ili u pretežnom dijelu namiri,
- služi li nekretnina za stanovanje i zadovoljavanje osnovnih životnih potreba ovršenika te ima li ovršenik drugih nekretnina ili drugih mogućnosti da svoje potrebe zadovolji,
- je li se ovršenik izjavom sadržanom u javnoj ispravi ili ovjerovljenoj privatnoj ispravi izričito suglasio s time da ovrhovoditelj radi namirenja određene tražbine zatraži namirenje prodajom određene nekretnine.«.
- -primjer: Ovrha bi narušila pravičnu ravnotežu interesa u slučaju kada **ovršenik već umjerenim tempom namiruje tražbinu ovrhovoditelja**, no usprkos tome ovrhovoditelj želi namirit svoju tražbinu ovrhom na nekretnini ovršenika, koja je ujedno dom ovršenika, a isti nije prethodno dao pristanak da se radi naplate predmetne tražbine može prodati njegova nekretnina.
- Ako se radi o dobrovoljnom zasnivanju založnog prava na nekretnini, najčešće na način da je ovršenik u samom ugovoru o kreditu dao pristanak za upis hipoteke, tada ovršni sud nije dužan ocjenjivati da li je narušena ravnoteža interesa ovršenika i ovrhovoditelja.

▶ VII. b) Prigovor jedine nekretnine ovršenika

- ▶ Ovaj prigovor posljedica je izmjena i dopuna Ovršnog zakona iz 2017. koje su na snazi od 3.8.2017. Istim se ovršeniku daje mogućnost da od sebe otkloni ovrhu na nekretnini **prigovorom da se radi o jedinoj nekretnini koju ima u vlasništvu**, čime bi mu bilo dovedeno u pitanje njegovo ustavno pravo na dom i vlasništvo. Taj prigovor vrijedi i može se primjenjivati samo na postupke koji su pokrenuti nakon 3.8.2017.
- ▶ **Prigovor ima učinak**- ako nije upisan zalog (hipoteka) na nekretnini, te ako je ovrha pokrenuta nakon 3.8.2017.
- ▶ **Prigovor nema učinak**: ukoliko banka ima upisanu hipoteku na nekretnini, što najčešće ima uglavljeno već u samom ugovoru o kreditu.

VIII. Redoslijed podnošenja pravnih lijekova nakon što zaprimi rješenje o ovrsi

- **žalba na rješenje o ovrsi** (čl.50 st.1.toč.9 i 10. OZ – ovršna isprava se utvrđuje ništetnom)
- **prijedlog za odgodom ovrhe** (čl.65. st.1.toč.4.- podnesena je tužba na ništetnost ugovora o kreditu ; i toč.11 (radi se o potrošačkom ugovoru za koji je vjerojatno da sadrži nepoštene i ništetne ugovorne odredbe- ako je ovrha pokrenuta nakon 5.12.2020.- NN 131/20)
- **tužba radi ništetnosti ugovora o kreditu**
- **tužba radi nedopustivosti ovrhe**, nakon što ovršni sud uputi ovršenika u parnicu radi proglašenja ovrhe nedopuštenom (iz žalbenih razloga navedenih u čl.50.st.1. toč.7., 9. i 10. Ovršnog zakona)

IX. Zaključna razmišljanja.

Svijest o zaštiti potrošača te primjeni prakse Suda Europske unije u zadnjih nekoliko godina sve je prisutnija na našim sudovima. Do prije samo dvije ili tri godine, pojam odgode ovrhe uslijed činjenice da se ista vodi temeljem ugovora o kreditu koji u sebi sadrži nepoštene odredbe, bila je gotovo nepoznata u ovršnim postupcima.

Ipak, uslijed brojnih tužbi potrošača, radu aktivista i udruge na promicanju potrošačkih prava, bankama je znatno otežan put naplate koja se temelji na nepoštenim ugovorima, odredabama i ispravama, iako postoje još neki djelovi ovršnog postupka na kojima je moguće dodatno poraditi putem izmjena i dopuna Ovršnog zakona, poput situacije gdje se ovršeniku, u slučaju blokade računa, te ishođene odgode ovrhe, odgađa se samo prijenos sredstava na račun ovrhovoditelja, a ne i sama pljenidba koju FINA nastavlja vršiti, pa od takve odgode ovršenik nema koristi.

Također, u samim ovršnim postupcima relativno je teško raspetljati i utvrditi stvarnu visinu duga kod kredita koji su otkazani i ranije dospjeli na naplatu, obzirom da se mora utvrđivati stanje duga koje bi bilo kada se tečaj i kamata anuliraju na početno ugovorene, te isto sravnjivati sa stanjem duga kakvo je prezentirano od strane ovrhovoditelja u ovršnom postupku, a koje uključuje i kamate obračunate radi kašnjenja, pri čemu se javljaju i pitanja je li otkaz kredita preuranjen, ima li ovrhovoditelj pravo na zatezne kamate i sl.

Nakon što se riješi pitanje ništetnosti cijelog ugovora, kao i pitanje restitucije kod konvertiranih kredita, predviđam da će se takvi ovršni postupci uglavnom rješavati putem nagodbi, sa sporazumno utvrđenom visinom duga.

- ▶ **Sadržaj ovoga dokumenta u isključivoj je odgovornosti Udruge Franak, i ni pod kojim se uvjetima ne može smatrati kao odraz stajališta Grada Zagreba.**
- ▶ **Ova prezentacija je informativnog karaktera te ne služi kao dokaz u sudskom postupku niti zamjenjuje profesionalnu pravnu zaštitu.**
- ▶ **HVALA NA POZORNOSTI!**
- ▶ **www.udrugafanak.hr**
- ▶ **udrugafanak@udrugafanak.hr**
- ▶ **Zagreb, prosinac 2025.**