

# Fiducijarno osiguranje na nekretninama i pokretninama nakon reforme-s posebnim osvrtom na prodaju elektroničkom javnom dražbom

---

Mihelčić, Gabrijela

Source / Izvornik: **Javni bilježnik, 2015, 19, 47 - 64**

Journal article, Published version

Rad u časopisu, Objavljena verzija rada (izdavačev PDF)

Permanent link / Trajna poveznica: <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:118:181892>

Rights / Prava: [In copyright](#)/[Zaštićeno autorskim pravom.](#)

Download date / Datum preuzimanja: **2024-06-29**

**PRAVRI**

Pravni fakultet Faculty of Law



Sveučilište u Rijeci  
University of Rijeka

Repository / Repozitorij:

[Repository of the University of Rijeka, Faculty of Law](#)  
[- Repository University of Rijeka, Faculty of Law](#)

**uniri** DIGITALNA  
KNJIŽNICA

  
DIGITALNI AKADEMSKI ARHIVI I REPOZITORIJI

# Fiducijarno osiguranje na nekretninama i pokretninama nakon reforme

- s posebnim osvrtom na prodaju elektroničkom javnom dražbom

## I. Uvodne naznake

S prvim danom 2015. godine u cijelosti je stupio na snagu Zakon o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona<sup>1</sup> iz srpnja 2014., pa time i one njegove odredbe čije je stupanje na snagu bilo odgođeno. Dva dana prije, točnije 30. prosinca 2014., objavljena su u Narodnim novinama tri pravilnika - Pravilnik o vrstama i visini naknada za obavljanje poslova provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku,<sup>2</sup> Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o sadržaju i načinu vođenja Očevidnika nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku,<sup>3</sup> i kao najvažniji među njima - Pravilnik o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku.<sup>4</sup> Svi su stupili na snagu 1. siječnja 2015. Na taj je način zaokružen normativni okvir kojeg je zamislio zakonodavac - na snazi su i primjenjuju se pravila noveliranoga Ovršnog zakona<sup>5</sup> i pripadajućih podzakonskih akata.

Institut sudskoga odnosno javnobilježničkog osiguranja prijenosom prava vlasništva na stvari odnosno prijenosom prava (tzv. fiducijarno osiguranje) barem kada je riječ o osnivanju (stjecanju) osiguranja nije značajnije noveliran. Ipak, određena nova rješenja su predviđena i ona će se analizirati u ovome radu. Uvodno je moguće kazati da su učinjene izmjene i dopune pretežito u vezi

prisilnog ostvarenja (namirenja) tražbine osiguranja prijenosom prava vlasništva na stvari odnosno prijenosom prava. U radu se promatraju s obzirom na predmet osiguranja i to tako da se najprije analizira novi režim koji se tiče nekretnina, a zatim pokretnina. Pojedini zaključci do kojih se analizom došlo prikazani su u samom tekstu pa ih nije trebalo završno rekapitulirati.

## II. Novine u uređenju instituta prijenosa prava vlasništva na stvari odnosno prijenos prava radi osiguranja

### 1. OPĆENITO

Među pravilima koja uređuju institut sudskoga odnosno javnobilježničkog osiguranja prijenosom prava vlasništva na stvari, odnosno prijenosom prava sadržanima u čl. 309.-330. OZ-a, izmijenjene su samo tri odredbe. Riječ je o:

- pravilu iz čl. 316. st. 3. OZ-a kojim je uređena mogućnost da se nekretnina ili pokretnina proda odnosno unovči elektroničkom javnom dražbom prodaje li se primjenom *odgovarajućih ovršnih pravila*
- pravilu iz čl. 317. st. 2. OZ-a u koji je intervenirano suspenzijom dužnosti izvješćivanja protivnika osiguranja o dražbi radi li se o elektroničkoj dražbenoj prodaji kao jednom od modela prisilnog namirenja fiducijarne tražbine iz vrijednosti predmeta osiguranja *dražbom* te
- pravilu iz čl. 325. OZ-a kojim je *pojačana*



Doc. dr. sc.  
Gabrijela Mihelčić

Katedra za  
gradansko  
pravo,  
Pravni fakultet  
Sveučilišta u  
Rijeci

1 Narodne novine br. 93/14, dalje: ZIDOZ/14 ili Novela OZ/14.  
2 Narodne novine br. 156/14, dalje: PWNOPPPNPOP  
3 Narodne novine br. 156/14, dalje: PIDPSNVONPPPOP  
4 Narodne novine br. 156/14, dalje: PNPPPNPOP.  
5 Narodne novine br. 112/12, 25/13 i 93/14, dalje: OZ.

ovlast protivnika osiguranja zatražiti (inicirati) prisilno namirenje fiducijarne tražbine (*stara* odredba čl. 325. OZ-a zamijenjena je novom).

Stupanje na snagu tih izmjena i dopuna bilo je određeno s danom 1. siječnja 2015. (v. čl. 84. ZIDOZ/14), dakle, sada su na snazi i vrijedi za postupke pokrenute nakon njihova stupanja na snagu (v. čl. 82. ZIDOZ/14).<sup>6</sup>

Pravila iz izmijenjenih i dopunjenih čl. 316. i 317. OZ-a tiču se ovlasti predlagatelja osiguranja (fiducijara) da prisilno namiri svoju dospjelu nenamirenu fiducijarnu tražbinu ostvaruje li namirenje primjenom odgovarajućih ovršnih pravila u vezi s tim o kojoj se *vrsti* predmeta osiguranja radi, npr. pravila o ovrsi na nekretnini radi li se o nekretnini (čl. 79.-132.i OZ-a), ovrsi na pokretninama radi li se o pokretnini (čl. 133.-168. OZ-a) i sl. Novim pravilom iz čl. 325. OZ-a uređena je, pak, ovlast protivnika osiguranja (fiducijanta) da sam inicira prisilno namirenje dospjele nenamirene fiducijarne tražbine ne učini li to predlagatelj osiguranja. Samo prisilno namirenje provodi se po jednakim pravilima kao i s naslova čl. 316. i 317. OZ-a, odnosno čl. 322. OZ-a.

## 2. NEKRETNINA KAO PREDMET OSIGURANJA PRIJENOSOM PRAVA VLASNIŠTVA

Kao što je uvodno navedeno, radi li se o pravilima koja uređuju *osnivanje* (stjecanje) osiguranja prijenosom prava vlasništva, pa i onih koja to uređuju s obzirom na nekretninu kao predmet osiguranja, npr. pravila o sadržaju osnovnog sporazuma o osiguranju, naknadnog sporazuma o osiguranju, načinu osnivanja osiguranja i sl., zapravo i nema novih rješenja. Jednako, nisu mijenjana niti pravila koja uređuju ovlasti protivniku osiguranja da nekretninu za koju je prenio pravo vlasništva radi osiguranja optereti založnim pravom u svrhu osiguranja tražbine kojega drugog vjerovnika.

Izmijenjena su i dopunjena pravila kojima je uređeno *namirenje* - prisilno ostvarenje fiducijarne tražbine. Novine su zahvatile *oba* načina namirenja - drugog, zapravo, više korektivno.

Dospije li, naime, fiducijarna tražbina, a ne bude namirena, predlagatelj osiguranja ovlašten ju je prisilno namiriti tako da:

a) ili zahtjeva prodaju i unovčenje, ovdje nekretnine, u izvansudskom postupku putem javnog bilježnika s naslova čl. 316. i 317. OZ-a i odgovarajućom primjenom pravila o ovrsi na nekretnini (v. čl. 317. st. 1. OZ-a), ili,

b) a to je drugi način, prisilno namirenje ostvari stjecanjem tzv. *punopravnog vlasništva* nekretnine primjenom pravila iz čl. 322. OZ-a, također izvansudski.

### 2.1. Prisilno namirenje fiducijarne tražbine primjenom pravila o ovrsi na nekretnini

#### 2.1.1. Općenito

Ovlasti predlagatelju osiguranja da fiducijarnu tražbinu prisilno namiri tako da javni bilježnik unovčenje i prodaju provede *odgovarajućom* primjenom ovršnih pravila - znači da će se nekretnina prodavati odgovarajućom primjenom pravila o *ovrsi na nekretnini* (čl. 79.-132.i OZ-a). Najvažnija novina među pravilima o ovrsi na nekretnini je ona kojom je predviđena prodaja nekretnine putem elektroničke javne dražbe putem Financijske agencije (dalje: FINA ili Agencija), v. npr. čl. 95.a OZ-a.

U vezi s tim treba uočiti dvije stvari.

S jedne strane to što se radi samo o novom režimu *prodaje* nekretnine - prodaje kao *jedne* od ovršnih radnji kojima se *provodi* ovrha na nekretnini (čl. 80. OZ-a), pa Agencija ne može provoditi *ostale* ovršne radnje kojima se ovrha provodi, npr. zabilježbu ovrhe, utvrđenje vrijednosti nekretnine i dr. S druge strane, Agencija je ovlaštena i nadležna za provođenje prodaje samo jednim od dva *modela* kojima se u ovrsi na nekretnini prodaja može provesti - prodaju elektroničkom javnom *dražbom*. Agencija ne provodi prodaju i unovčenje nekretnine *uopće*, a što bi uključilo i prodaju nekretnine neposrednom pogodbom.

Naime, prodaja nekretnine u ovrsi na nekretnini može se provesti, osim tako da se nekretnina proda na dražbi, sada i putem Agencije i elektroničkom javnom dražbom (v. čl. 97. st. 1.-5. OZ-a), i na način da se proda *neposrednom pogodbom* (čl. 97. st. 6.-8. OZ-a), kada postoje tražene pretpostavke. Pravila koja uređuju prodaju neposrednom pogodbom nisu *derogirana*<sup>7</sup> pa u tom dijelu vrijede *stare* varijante mogućih načina prodaje nekretnine. Dakle, nekretnina se može prodati:

a) dražbom, ali sada samo elektroničkom putem Agencije, a ne više i javnom dražbom koju bi provodio sud (što se još uvijek može kada se radi o prodaji pokretnina u ovrsi na pokretninama), i

<sup>6</sup> Pravilom iz čl. 82. st. 1. određeno je „da će se postupci pokrenuti prije stupanja na snagu ZIDOZ/14 dovršiti primjenom odredbi Ovršnog zakona (Narodne novine br. 112/12 i 25/13).“

<sup>7</sup> Takva su razmišljanja postajala u pripremi Novele OZ/14, ali se od njih odustalo. Takvo što predlagalo se u Prijedlogu zakona o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona <http://www.sabor.hr/prijedlog-zakona-o-izmjenama-i-dopunama-ovrsnog-za>, dalje: PZIDOZ/14 ili Prijedlog Novele OZ/14.

b) prodajom neposrednom pogodbom koju i dalje provodi sud postoje li predviđene pretpostavke.

Pravilo iz čl. 316. st. 3. OZ-a predviđa mogućnost da se i prodaja nekretnine u fiducijarnom režimu provede elektroničkom javnom dražbom putem Agencije. Točnije, određuje da: „*Prodaju nekretnine ili pokretnine koja je predmet osiguranja javni bilježnik može povjeriti Agenciji koja će prodaju provesti odgovarajućom primjenom pravila o prodaji nekretnina na elektroničkoj javnoj dražbi.*“ Stipulacija prema kojoj - javni bilježnik *može*, ali *ne mora*, prodaju nekretnine ili pokretnine povjeriti Agenciji - tumači se na način da je za *povjerenje dražbe Agenciji* javnom bilježniku potrebna privola stranaka, u prvom redu protivnika osiguranja budući da ionako postupa prema prijedlogu predlagatelja osiguranja, predloži li on takav način prodaje.<sup>8</sup>

To će, svakako, vrijediti kada je riječ o prodaji pokretnina (o čemu v. u dijelu pod 3.2.), no čini se da neće - radi li se o nekretninama kao premetu osiguranja.

Nema, naime, *alternativnih pravila o dražbenoj prodaji nekretnine* do onih o prodaji elektroničkom dražbom (koju provodi Agencija), a u smislu da bi se dražbena prodaja nekretnine mogla kako drukčije provesti. Stoga odgovarajuća primjena pravila o prodaji nekretnine elektroničkom dražbom, kao jednim od modela prodaje (jednom od dvije inačice prodaje) na prisilno namirenje fiducijarne tražbine, uvjetuje da se i ovdje - dražbom - nekretnina *jedino* može prodati elektroničkom dražbom temeljem odgovarajućih pravila. Zato, predloži li predlagatelj osiguranja prodaju nekretnine dražbom, izlišno je to je li protivnik osiguranja dao privolu ili nije. Formulaciju iz čl. 316. st. 3. OZ-a o *mogućem povjeravanju prodaje Agenciji*, kada se radi o nekretninama, moglo bi se dovesti u vezu s ugovaranjem mogućeg načina prodaje temeljem pravila o ovrsi na nekretnini *uopće* - tako da se u osnovnom sporazumu o osiguranju ili u naknadnom sporazumu uglavi da se predlagatelj osiguranja obvezuje prodaju nekretnine prema ovim pravilima tražiti određenim modelom - elektroničkom javnom dražbom ili neposrednom pogodbom.

### 2.2.2. Posebno o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom

Međutim, nema zapreke i ubuduće će takvo što biti moguće, tj. nekretninu prodati neposrednom pogodbom. Ovršna pravila određuju da se prodaja obavlja putem osobe ovlaštene za promet nekretnina, sudskog ovršitelja, javnog bilježnika ili na drugi način, *sporazume* li se o ovom načinu prodaje stranke, založni vjerovnici i nositelji osobnih služnosti i stvarnih tereta koji prestaju prodajom nekretnine najkasnije do prodaje na javnoj dražbi (čl. 97. st. 6. OZ-a).

Takav je sporazum moguć i prodaje li se nekretnina u fiducijarnom režimu, pa sporazume li se protivnik i predlagatelj osiguranja te ovlaštenici stvarnih prava na nekretnini (založni vjerovnici i nositelji osobnih služnosti i stvarnih tereta koji prestaju prodajom) - nema zapreke prodaji neposrednom pogodbom. Za sporazum o ovoj vrsti prodaje ne traži se posebna forma (kada je provodi sud), no kod izvansudske prodaje za očekivati je da će se ovlaštenici, ipak, o ovome sporazumjeti pisanim putem, ali nije nužno.

S obzirom na *vrijeme nastanka sporazuma*, moguće je da ga stranke uglave već u osnovnom sporazumu o osiguranju (eventualno i naknadnom sporazumu o osiguranju), ali ne moraju. Životnija je varijanta da će se sporazum postići nakon što fiducijarna tražbina dospije, a ne bude namirena i kada se pojavi zainteresirani kupac.

Pravila o ovrsi na nekretnini predviđaju da se *ugovor o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom* može zaključiti pod pretpostavkom da su se ovlaštenici prethodno sporazumjeli o takvoj vrsti prodaje. I dok se, za razliku od sporazuma o samoj vrsti prodaje ne traži posebna forma, za ugovor o prodaji neposrednom pogodbom traži se pisani oblik. Osim forme, posebnost mu je što ovršenik, premda je stranka ugovora nije ovlašten nastupati samostalno. Ugovor o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom, naime, *u ime i za račun ovršenika* sklapa osoba kojoj je povjerena prodaja temeljem zaključka o prodaji (čl. 97. st. 7. OZ). S tim da, neovisno kada je ugovor zaključen njegovi pravni učinci stupaju na snagu, ugovor proizvodi pravne učinke od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi (čl. 97. st. 8. OZ-a).

Primjena tih ovršnih pravila kod prodaje nekretnine u fiducijarnom režimu traži nužnu mjeru prilagodbe koja, kao što nije bila nezamisliva ni dosada, neće biti niti ubuduće. I ovdje je moguće postupati po čl. 317. st. 3. OZ-a koji određuje da će temeljem provedene dražbe, a nakon što kupovina bude položena, u obliku javnobilježničkog akta javni bi-

8 Matko Ruždjak, J., Javnobilježnička ovrha i osiguranje prema Noveli Ovršnog zakona 2014., u: Garac, S., Kontrec, D., Matko-Ruždjak, J., Sessa, Đ., Izmjene i dopune Ovršnog zakona 2014., Inženjerski biro, Zagreb, 2014., str. 102.-103.

lježnik sklopiti u ime predlagatelja osiguranja ugovor o prodaji predmeta osiguranja s kupcem.

### **2.2.3. Posebno o prodaji nekretnine na elektroničkoj javnoj dražbi**

#### *2.2.3.1. Općenito*

Kako je više puta navedeno, prodaje li se nekretnina dražbom - prodaja se može obaviti samo elektroničkom javnom dražbom. Ovršne odredbe (odredbe Ovršnog zakona) o tomu kako se nekretnina prodaje elektroničkom javnom dražbom po prirodi stvari uređuju postupanje suda u kontaktu s Agencijom.

Što se tiče postupanja javnih bilježnika, osim pravila iz čl. 316. st. 3. reč. 2. OZ-a koja doslovno određuje: „*Prodaju nekretnine ili pokretnine koja je predmet osiguranja javni bilježnik može povjeriti Agenciji koja će prodaju provesti odgovarajućom primjenom pravila o prodaji nekretnina na elektroničkoj javnoj dražbi*“ te onog iz čl. 317. st. 2. OZ-a, koji kaže: „*O prodaji predmeta osiguranja i o svakoj dražbi, osim u slučaju prodaje elektroničkom javnom dražbom, javni bilježnik uputit će obavijest protivniku osiguranja na adresu iz sporazuma iz članka 310. stavka 1. ovoga Zakona. Prodaja će se obaviti neovisno o tome je li obavijest dostavljena protivniku osiguranja*“ drugih zakonskih pravila - pravila u Ovršnom zakonu - nema.

Pravila o postupanju javnih bilježnika, ipak, postoje, ali ne u Ovršnom zakonu, već u Pravilniku o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku.<sup>9</sup> U njemu se, u 2. glavi, čl. 30.-33. PNPPNPOP-a, uređuje „*Unovčenje predmeta osiguranja prodajom preko javnog bilježnika putem elektroničke javne dražbe.*“

Članci prije ovih (od čl. 1. do 29. PNPPNPOP-a) uređuju (sadrže): a) opće odredbe (čl. 1. i 2. PNPPNPOP-a), b) dostavu pismena između Agencije i suda (čl. 3.-5. PNPPNPOP-a), c) oblik i sadržaj zahtjeva za prodaju i ostalih pismena u postupku provedbe prodaje elektroničkom javnom dražbom (čl. 5.-7. PNPPNPOP-a), d) način objave pismena na mrežnim stranicama Agencije (čl. 7. i 8. PNPPNPOP), e) sadržaj poziva i način uplate predujma za pokriće troškova provedbe prodaje (čl. 9. i 10. PNPPNPOP-a), f) iznos, način uplate i način povrata jamčevine (čl. 11.-13. PNPPNPOP-a), g) oblik i sadržaj prijave za sudje-

lovanje u elektroničkoj javnoj dražbi (čl. 14. i 15. PNPPNPOP-a), h) postupak dodjele identifikatora (čl. 16. PNPPNPOP-a), i) način prikupljanja i davanja ponuda (čl. 17.-24. PNPPNPOP-a), j) izvještaj o provedenoj dražbi (čl. 25. PNPPNPOP-a), k) postupak i način uplate kupovnine (čl. 26. i 27. PNPPNPOP-a), l) provedbu rješenja o namirenju (čl. 28. PNPPNPOP-a) te m) tzv. prekid postupka zbog tehničkih poteškoća (čl. 29. PNPPNPOP-a). Važno ih je poznavati jer je njima, u nekim dijelovima, uređeno i to kako će postupati javni bilježnici.

Nastavno će se detaljnije analizirati navedena pravila. Prije toga, posebno je važno podsjetiti na hijerarhiju pravila s obzirom na njihovo podrijetlo. Naime, i površan pogled na sadržaj naznačenih pravilničkih odredbi i predmet njihova uređenja pokazuje da su neka od pitanja, koja su njima uređena, regulirana i pravilima Ovršnog zakona, npr. javna objava - čl. 132.b OZ-a, jamčevina - čl. 132.e OZ-a, prikupljanje ponuda - čl. 132.g OZ-a i sl. Naravno da je takvo što smisleno jer se podzakonski akt donosi temeljem zakona, a radi njegova oživotvorenja pa to ne bi trebao biti problem. Problem bi se, međutim, mogao pojaviti u slučaju kada se podzakonskim pravilima neko pitanje uređuje drukčije negoli zakonskim pravilima.

Bilo kojim pravilnikom, pa ni Pravilnikom o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku, nije moguće neko pitanje urediti *drukčije* negoli onako kako to čini zakon - Ovršnim zakonom. Međutim, čini se takvi slučajevi postoje. U slučaju da je Pravilnikom o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku neko pitanje drukčije uređeno negoli Ovršnim zakonom, vrijede i primjenjuju se zakonska, nauštrb podzakonskih pravila.

Javni bilježnik, provodi li prodaju nekretnine u fiducijarnom režimu primjenom pravila o ovrsci na nekretnini - u prvom redu postupka po tim pravilima, čl. 79.-132.i OZ-a. Naravno, nakon što iskoristi ovlasti iz čl. 316. i 317. OZ-a, odnosno drugih odgovarajućih pravila koja uređuju sudsko i javno-bilježničko osiguranje prijenosom prava vlasništva na stvari, odnosno prijenosom prava iz čl. 309.-327. OZ-a.

Potom, u obzir dolaze primjene podzakonskih pravila, i to najprije onih kojima je u Pravilniku o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku uređeno postupanje bilježnika - dakle, podzakonskih pravila iz čl. 30.-33. PNPPNPOP-a. S tim da ona ne smiju *kolidirati* s pravilima iz čl. 79.-132.i OZ-a (čl. 309.-327. OZ-a). Određuju li što drukčije - podzakonska se

<sup>9</sup> Iako bi se iz naziva ovog Pravilnika: Pravilnik o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku, moglo zaključiti da uređuje načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u *ovršnom postupku*, Pravilnik u 5. glavi sadrži i pravila o provedbi prodaje elektroničkom javnom dražbom u *stečajnom postupku* (čl. 40.-44. PNPPNPOP-a).



pravila ne primjenjuju. Primjenjuju se pravila iz čl. 79.-132. i OZ-a (čl. 309.-327. OZ-a).

U slučaju da određeno pitanje podzakonske naravi nije uređeno pravilima iz čl. 30.-33. PNPPNPOP-a, u obzir dolazi primjena pravila iz čl. 1.-29. PNPPNPOP-a.<sup>10</sup> Naravno, nisu li ta pravila u suprotnosti s pravilima iz čl. 30.-33. PNPPNPOP-a, odnosno čl. 79.-132. i. OZ-a (čl. 309.-327. OZ-a).

### 2.2.3.2. Postupak prodaje nekretnine u fiducijarnom režimu elektroničkom javnom dražbom

Jednako kao što je i dosada bio slučaj, prodaju i unovčenje nekretnine kao predmeta osiguranja<sup>11</sup> pokreće predlagatelj osiguranja predlažući javnom bilježniku da prisilno namirenje provede prodajom na elektroničkoj dražbi. Sama prodaja obavlja se elektroničkom javnom dražbom za koju je zadužena Agencija - u svemu ostalom prodaju i unovčenje provodi javni bilježnik.

Postoji dužnost javnog bilježnika da o prodaji izvjesti:

- a) protivnika osiguranja – ova je dužnost donekle izmijenjena (u suštini prilagođena) i
- b) hipotekarnog vjerovnika.

Tako se pravilom iz čl. 317. st. 2. OZ-a, koje je dijelom novo, određuje da će: „O prodaji predmeta osiguranja i o svakoj dražbi, osim u slučaju prodaje elektroničkom javnom dražbom, javni bilježnik uputiti obavijest protivniku osiguranja na adresu iz sporazuma iz čl. 310. st. 1. OZ-a. Prodaja će se obaviti neovisno o tome je li obavijest dostavljena protivniku osiguranja.“

Očito je da je isključena prije predviđena dužnost javnog bilježnika da o prodaji i svakoj javnoj dražbi izvjesti protivnika osiguranja kod elektroničke dražbe. Takva dužnost postoji samo kod obične dražbe - kakva postoji u slučaju prodaje pokretnina.

U ovom slučaju - kada se nekretnina prodaje elektroničkom dražbom javni bilježnik više nije dužan o svakoj dražbi slati obavijesti protivniku osiguranja (na adresu iz sporazuma o fiducijarnom osiguranju). Isključenje te dužnosti ne bi trebala polučiti isključenje dužnosti bilježnika da uopće o prodaji obavijesti protivnika osiguranja onako kako predviđa čl. 317. st. 2. OZ-a.

Kod prodaje nekretnine predviđena su i pravila koja se tiču dužnosti obavještavanja o prodaji hipotekarnog vjerovnika. Nalaze se u čl. 319. st. 4.

OZ-a kojim se određuje da je: „U slučaju izvansudske prodaje nekretnine iz čl. 316. i 317. OZ-a javni bilježnik koji provodi prodaju dužan o tomu obavijestiti novog hipotekarnog vjerovnika te protivnika osiguranja, na adresu iz ugovora o osiguranju koji su s tim osobama sklopljeni. Prodaja će se obaviti neovisno o tome je li ta obavijest dostavljena tim osobama.“ Ta dužnost ostaje.

### 2.2.3.2.1. Zahtjev za prodaju nekretnine

2.2.3.2.1.1. Kako bi Agencija mogla organizirati elektroničku javnu dražbu potrebno je da javni bilježnik uputi tzv. zahtjev za prodaju nekretnine.<sup>12</sup> Zahtjev za prodaju i ostala pismena u postupku prodaje nekretnine dostavljaju se regionalnim centrima Agencije, čija se mjesna nadležnost utvrđuje prema nadležnosti suda koji provodi ovrhu (čl. 132.a OZ-a). Dakle, nadležan je onaj regionalni centar koji se nalazi na području suda koji je nadležan za odlučivanje o prijedlogu za ovrhu na nekretnini i za provedbu te ovrhe. Takav mjesno nadležan sud je sud na čijem se području nekretnina nalazi (čl. 79. OZ-a).

Pravilom čl. 31. st. 1. PNPPNPOP-a predviđeno je da javni bilježnik, uza zahtjev za prodaju, treba dostaviti Agenciji:

- a) zapisnik o sadržaju oglasa o prodaji nekretnine
- b) sporazum o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva (naknadni sporazum) te
- c) izvadak iz zemljišne knjige.

Propuštanje dužnosti dostavljanja ovih isprava, uza zahtjev za prodaju nekretnine, za posljedicu ima tzv. nepotpunost zahtjeva, a po takvom zahtjevu Agencija ne postupa (čl. 6. st. 3. PNPPNPOP-a).

Postoji posebno pravilo u čl. 3. PNPPNPOP-a o tomu kako se pismena dostavljaju Agenciji. Riječ je o pravilu čija primjena dolazi u obzir za svaku komunikaciju javnog bilježnika s Agencijom pa i u ovom. Prema čl. 3. st. 1. PNPPNPOP-a, zahtjev za prodaju i ostala pismena u postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina (i to u: izvorniku, otpravku ili ovjerenom preslici, v. čl. 3. st. 2. PNPPNPOP-a) nadležno tijelo<sup>13</sup> (ovdje javni bilježnik) dostavlja Agenciji:

<sup>10</sup> V. čl. 30. PNPPNPOP-a koji određuje da se: „U postupku provedbe prodaje predmeta osiguranja putem Agencije na odgovarajući način primjenjuju odredbe ovoga Pravilnika koje se odnose na postupak provedbe prodaje nekretnina elektroničkom javnom dražbom, ako odredbama ove glave nije drugačije propisano.“

<sup>11</sup> Prema čl. 2. t. 4. PNPPNPOP-a predmet osiguranja je predmet prodaje čiju prodaju elektroničkom javnom dražbom javni bilježnik povjerava Agenciji.

<sup>12</sup> Obrazac zahtjeva za prodaju nekretnine u ovršnom postupku nalazi se u Prilogu 3. PNPPNPOP-a i predstavlja sastavni dio Pravilnika (čl. 5. st. 3. PNPPNPOP-a).

<sup>13</sup> Prema čl. 2. t. 3. PNPPNPOP-a „nadležno tijelo“ je tijelo koje u smislu Pravilnika Agenciji dostavlja zahtjev za prodaju i ostala pismena radi provedbe prodaje nekretnina i pokretnina elektroničkom javnom dražbom (sudovi, javni bilježnici, porezna i druga tijela koja su temeljem posebnih propisa ovlaštena provoditi postupak ovrhe na nekretninama i pokretninama).“

- a) preporučenom pošiljkom s *povratnicom*
- b) neposrednom dostavom - ali samo radnim danima od ponedjeljka do petka u vremenu od 8,00 do 13,00 sati (v. čl. 3. st. 2. PNPPNPOP-a), ili
- b) elektroničkim putem kada za takvu dostavu budu ostvareni uvjeti.<sup>14</sup>

Postupanje u skladu s navedenim pravilom o dostavi važno je zato što, ne bude li pismeno dostavljeno onako kako je to ovim pravilom o dostavi predviđeno, Agencija po takvom pismenu *neće postupati* (čl. 6. st. 2. t. 2. PNPPNPOP-a).

Ovdje se naznačuje, a tijekom rada na odgovarajućim mjestima i detaljnije pojašnjava, da treba imati u vidu kako su podzakonskim pravilima predviđene *tri vrste pravila o dostavi* – tj. o tomu kako se vrši dostava:

- a) pravila prema kojima nadležno tijelo (sud, javni bilježnik) pismena dostavlja Agenciji (v. čl. 3. PNPPNPOP-a)
- b) pravila o tomu kako Agencija dostavlja pismena nadležnom tijelu - sudu ili javnom bilježniku (v. čl. 4. PNPPNPOP-a) te
- c) pravila o tomu kako se Agencija obraća ostalima adresatima - npr. ovrhovoditeljima, predlagateljima osiguranja, kada ih poziva na uplatu predujma, tzv. javna objava (v. čl. 132.b OZ-a).

Sve isprave koje se dostavljaju (uključivo zahtjev za prodaju nekretnine) objavljuju se na mrežnim stranicama Agencije zajedno s pozivom na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi (čl. 31. st. 2. PNPPNPOP-a).

2.2.3.2.1.2. Sadržaj i oblik zahtjeva za prodaju nekretnine uređuje čl. 5. st. 1. PNPPNPOP-a. Iako je preporučljivo da zahtjev sadrži sve podatke koje se ovim pravilom predviđaju, izostanak pojedinih podataka nema jednake posljedice. Izostanu li određeni podaci iz sadržaja zahtjeva za prodaju, njihov izostanak rezultira afirmacijom predmnijeve o *nepotpunosti* zahtjeva za prodaju nekretnine. Prema nepotpunom zahtjevu Agencija ne postupi. Za izostanak nekih drugih podataka nije predviđena takva sankcija. Pa, izostanu li, to ne uvjetuje nepotpunost zahtjeva za prodaju nekretnine i prema takvom zahtjevu Agencija može postupati. Podaci koje zahtjev treba sadržavati dijelom korrespondiraju s onima koje treba naznačiti u uvjetima prodaje iz čl. 98. OZ-a, a dijelom ne.

Pravilo iz čl. 5. st. 1. PNPPNPOP-a određuje da zahtjev za prodaju nekretnine sadrži:

- a) podatke koje je *nužno* unijeti u zahtjev jer u

suprotnom zahtjev za prodaju nije *potpun* pa Agencija neće prema njemu postupati (čl. 5. st. 2. PNPPNPOP-a u vezi čl. 6. st. 2. t. 3. i st. 3. PNPPNPOP-a), a tiču se:

1. naziva i adrese nadležnog tijela - javnog bilježnika koji provodi prodaju
2. poslovnog broja (javnobilježničkog) spisa
3. datuma zahtjeva za prodaju
4. podataka o strankama (ime i prezime/naziv, adresa, OIB ovrhovoditelja odnosno njegova punomoćenika ili zakonskog zastupnika te iste podatke za ovršenika odnosno njegova punomoćenika ili zakonskog zastupnika)
5. - 9. podataka o nekretnini: 5. broj zemljišnoknjižnog uložka/poduloška, 6. broj katastarske čestice, 7. katastarsku općinu, 8. adresu nekretnine, 9. opis nekretnine s pripadcima;<sup>15</sup>
- b) podatke koje treba unijeti u zahtjev, ali njihov izostanak nije sankcioniran *nepotpunošću* zahtjeva za prodaju - pa nedostaju li Agencija treba postupati prema zahtjevu za prodaju nekretnine (čl. 5. st. 2. PNPPNPOP-a u vezi čl. 6. st. 2. t. 3. i st. 3. PNPPNPOP-a), a tiču se:
10. naznake prava koja ne prestaju prodajom<sup>16</sup> i
11. naznake je li nekretnina slobodna od osoba i stvari, odnosno stanuje li ovršenik s članovima svoje obitelji u nekretnini ili je nekretnina dana u najam ili zakup;<sup>17</sup>
- c) daljnje podatke koje je *nužno* unijeti u zahtjev jer u suprotnom zahtjev za prodaju nije *potpun* pa Agencija neće moći prema njemu postupati (čl. 5. st. 2. PNPPNPOP-a u vezi čl. 6. st. 2. t. 3. i st. 3. PNPPNPOP-a), a tiču se:
12. utvrđene vrijednosti nekretnine<sup>18</sup>
13. minimalne cijene ispod koje se nekretnina ne može prodati na dražbi<sup>19</sup>
14. početne cijene za nadmetanje;<sup>20</sup>
- d) daljnje podatke koje treba unijeti u zahtjev, ali njihov izostanak nije sankcioniran *nepotpunošću*

15 V. čl. 98. st. 1. t. 1. OZ-a. Usp. s čl. 10. st. 2. Zakona o zemljišnim knjigama, Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13, dalje: ZZK, prema kojem odluke sudova i druge vlasti o knjižnim pravima moraju sadržavati oznake i podatke o katastarskom broju i *površini* katastarskih čestica, kao i o katastarskoj općini u kojoj leže, onako kako su ti podaci označeni u zemljišnoj knjizi.

16 V. čl. 98. st. 1. t. 2. OZ-a.

17 V. čl. 98. st. 1. t. 3. OZ-a.

18 V. čl. 98. st. 1. t. 4. OZ-a.

19 V. čl. 98. st. 1. t. 5. OZ-a. V. čl. 102. st. 1. OZ-a prema kojem se na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi nekretnina ne može prodati ispod četiri petine utvrđene vrijednosti nekretnine, odnosno čl. 102. st. 2. OZ-a koji određuje da se na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi nekretnina ne može prodati ispod tri petine utvrđene vrijednosti nekretnine. V. čl. 21. st. 1. PNPPNPOP-a.

20 U smislu čl. 2. t. 6. PNPPNPOP-a *početna cijena za nadmetanje* je cijena predmeta prodaje (ovdje predmeta osiguranja) od koje počinje postupak nadmetanja određena zakonom ili odlukom nadležnog tijela.

14 Pravilo iz čl. 3. st. 4. PNPPNPOP-a upućuje da se popis nadležnih poslovnih jedinica Agencije nalazi u Prilogu 1. PNPPNPOP-a.

zahtjeva za prodaju - pa nedostaju li Agencija treba postupati prema zahtjevu za prodaju nekretnine (čl. 5. st. 2. PNPPNPOP-a u vezi čl. 6. st. 2. t. 3. i st. 3. PNPPNPOP-a), a tiču se:

15. iznosa dražbenog koraka (iznosa u kunama);<sup>21</sup>

e) daljnje podatke koje je *nužno* unijeti u zahtjev jer u suprotnom zahtjev za prodaju nije *potpun* pa Agencija neće prema njemu postupati (čl. 5. st. 2. PNPPNPOP-a u vezi čl. 6. st. 2. t. 3. i st. 3. PNPPNPOP-a), a tiču se:

16. oznake elektroničke javne dražbe

17. rednog broja održavanja elektroničke javne dražbe (koji put se dražba održava po redu)

18. iznosa jamčevine koju ponuditelji<sup>22</sup> moraju uplatiti (iznos u kunama)<sup>23</sup>

19. roka u kojem je kupac dužan položiti kupovninu;<sup>24</sup>

f) daljnje podatke koje treba unijeti u zahtjev, ali njihov izostanak nije sankcioniran *nepotpunošću* zahtjeva za prodaju - pa nedostaju li Agencija treba postupati prema zahtjevu za prodaju nekretnine (čl. 5. st. 2. PNPPNPOP-a u vezi čl. 6. st. 2. t. 3. i st. 3. PNPPNPOP-a), a tiču se:

20. podataka o mjestu i vremenu razgledavanja nekretnine te osobi zaduženoj za kontakt

21. ostalih uvjeta prodaje

22. napomena.

#### 2.2.3.2.2. Tzv. nemogućnost postupanja Agencije prema zahtjevu za prodaju i ostalim pismenima

Posebnu pozornost treba obratiti na čl. 6. PNPPNPOP-a u vezi već spominjane *nemogućnosti* postupanja Agencije prema zahtjevu za prodaju, ali i drugim pismenima koja joj se dostave.

U smislu čl. 6. st. 1. PNPPNPOP-a utvrdi li Agencija da ne može postupiti prema zahtjevu za prodaju, izvijestit će o nemogućnosti provedbe nadležno tijelo (ovdje javnog bilježnika) uz navođenje razloga za nemogućnost postupanja prema zahtjevu za prodaju. Jednako će postupiti i utvrdi li da ne može postupiti prema *naknadno* zaprimljenim *odlukama* nadležnog tijela koje joj to tijelo dostavlja te o nemogućnosti provedbe obavijestiti nadležno tijelo uz navođenje razloga (čl. 6. st. 5. PNPPNPOP-a).

21 V. čl. 20. PNPPNPOP-a.

22 U smislu čl. 2. t. 1. PNPPNPOP-a *ponuditelj* je osoba koja daje ponudu na elektroničkoj javnoj dražbi, odnosno osoba u čije ime i račun se daje ponuda na elektroničkoj javnoj dražbi.

23 V. i usp. čl. 98. st. 1. t. 8. OZ-a prema kojem se u uvjetima prodaje treba osim iznosa osiguranja, odrediti rok u kojemu mora biti dano, kod koga i kako mora biti dano.

24 V. čl. 98. st. 1. t. 6. OZ-a, V. da prema čl. 98. st. 2. OZ-a rok u kojemu je kupac dužan položiti kupovninu ne može biti duži od tri mjeseca od dana prodaje, bez obzira na to isplaćuje li se cijena odjednom ili u obrocima.

Što u tom slučaju - dakle, obavijesti li Agencija nadležno tijelo da ne može postupati prema zahtjevu za prodaju, zakonodavac ne određuje. Odnosno određuje samo da: „*Utvrdi li Agencija da ne može postupiti po zahtjevu za prodaju vratit će nadležnom tijelu prilog koji je uz njega dostavljen ako je to potrebno radi nastavka postupka* (čl. 6. st. 1. PNPPNPOP-a).“ Razumno je očekivati da će nadležno tijelo ukloniti razlog koji ima za posljedicu nemogućnost postupanja Agencije pa će Agencija, nakon što otpadnu razlozi za nemogućnost postupanja, postupati onako kako je predviđeno. Problem je moguć u slučaju smatra li nadležno tijelo da ne postoji razlog za nemogućnost postupanja Agencije, a Agencija ustraje na *nepostupanju* smatrajući da postoji. Ovo pitanje može biti posebno osjetljivo u odnosu javnog bilježnika kao nadležnog tijela i Agencije, a posebno prouzroči li se uslijed toga kakva šteta - npr. u smislu *gubitka* na prodajnoj cijeni (kupovninu) predmeta osiguranja.

Pravilo iz čl. 6. st. 2. PNPPNPOP-a predviđa *kada to Agencija neće moći postupati* prema zahtjevu za prodaju i određuje da će to biti:

a) kada podaci iz zahtjeva za prodaju ne odgovaraju podacima iz rješenja o ovrsi, izvataka iz zemljišne knjige i zaključka o prodaji (ovdje - zapisnika o sadržaju oglasa o prodaji nekretnine, sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva i izvataka iz zemljišne knjige) - što nije za očekivati, osim u slučaju omaške tijela koje dostavlja zahtjev

b) kada zahtjev za prodaju nije dostavljen Agenciji *na propisanom obrascu* (što je, pojavi li se, također relativno uklonjiv nedostatak), no i ako zahtjev *nije dostavljen na način propisan PNPPNPOP-om* tj. prema čl. 3. st. 1. PNPPNPOP-a, preporučenom pošiljkom s povratnicom, neposrednom dostavom (radnim danima od ponedjeljka do petka u vremenu od 8,00 do 13,00 sati) ili elektroničkim putem kada za takvu dostavu budu ostvareni uvjeti

c) kada zahtjev za prodaju nije potpun (v. u djelu rada pod 2.2.3.2.1.). Naglasiti je da osim predviđenog sadržaja zahtjeva za prodaju, kako bi bilo udovoljeno zahtjevu potpunosti, uza zahtjev trebaju biti dostavljeni *svi propisani prilozi* (tj. zapisnik o sadržaju oglasa o prodaji nekretnine, sporazum o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva (naknadni sporazum) i izvadak iz zemljišne knjige (v. čl. 31. st. 1. PNPPNPOP-a). Naime, prema čl. 6. st. 3. PNPPNPOP-a, zahtjev za prodaju nije potpun ako ne sadrži propisane podatke u skladu s odredbama PNPPNPOP-a i *propisane priloge*.



U vezi navoda pod b) - o tomu da zahtjev za prodaju bude dostavljen Agenciji na propisanom obrascu predviđenom u Prilogu 3. PNPPNPOP-a, za očekivati je *nužnu mjeru prilagodbe*. Naime, *obrazac* kao forma pismena i *njegovo popunjavanje* pravila Ovršnog zakona ne poznaju - uređujući pismena kojima sud saobraća određuje da se radi o rješenjima i zaključcima (čl. 10. st. 4. OZ-a). Jednako kao i što su u smislu čl. 3. st. 1. Zakona o javnom bilježništvu<sup>25</sup> *javnobilježničke isprave* - isprave o pravnim poslovima i izjavama koje su sastavili javni bilježnici (javnobilježnički akti), zapisnici o pravnim radnjama koje su obavili ili kojima su bili nazočili javni bilježnici (javnobilježnički zapisnici) i potvrde o činjenicama koje su posvjedočili javni bilježnici (javnobilježničke potvrde).

#### 2.2.3.2.3. Poziv na uplatu predujma

Utvrđi li Agencija da je moguće postupiti prema zahtjevu za prodaju objavljuje na svojim mrežnim stranicama *poziv na uplatu predujma* za pokriće troškova prodaje elektroničkom javnom dražbom (čl. 9. st. 1. PNPPNPOP-a).

Ovlast Agenciji da traži predujam za pokriće troškova koje će imati u vezi s prodajom nekretnine predviđena je čl. 95.a st. 4. OZ-a i određeno je da je ovrhovoditelj (ovdje predlagatelj osiguranja) predujam dužan platiti u roku od osam dana od dana *dostave* poziva na uplatu.

I ovdje je pitanje dostave posebno uređeno pa se dostava obavlja *objavom na mrežnim stranicama Agencije* - javnom objavom. Tzv. javnu objavu uređuje čl. 132.b OZ-a i određuje da se pismena (pozivi, obavijesti, zahtjevi i sl.), koje Agencija donosi u postupku prodaje i koje je potrebno javno objaviti, objavljuju na mrežnim stranicama Agencije (čl. 132.b st. 1. OZ-a). Smatra se da je pismeno dostavljeno svim osobama na koje se odnosi *istekom osmog dana od objave* na mrežnim stranicama Agencije (čl. 132.b st. 2. OZ-a).<sup>26</sup> Postojanje ove predmnijeve - o tomu da se dostava smatra obavljenom istekom osmog dana od dana objave - traži pojačanu pozornost svih sudionika prodaje nekretnine elektroničkom javnom dražbom. Imajući u vidu prije spominjanu dužnost javnog bilježnika da o prodaji izvijesti protivnika osiguranja i hipotekarnog vjerovnika, čija je založna tražbina osigurana zalogom na nekretnini u fiducijarnom režimu (v. dio rada pod 2.2.3.2.), čini se još važnijim da o samoj prodaji - činjenici da je Agenciji uputio zahtjev za

25 Narodne novine br. 78/93, 29/94, 162/98, 16/07 i 75/09, dalje: ZJB.

26 Postoji dužnost Agencije da u svim poslovnim jedinicama osigura mogućnost *uvida* u javne objave (čl. 132.b st. 3. OZ-a). Prema čl. 8. PNPPNPOP-a popis poslovnih jedinica Agencije u kojima će Agencija osigurati mogućnost uvida u javnu objavu nalazi se u Prilogu 2. PNPPNPOP-a.

prodaju nekretnine javni bilježnik izvijesti predlagatelja osiguranja. Kako bi u predlagatelj osiguranja u *predvidljivom* vremenskom okviru pratio mrežne stranice Agencije i pravodobno reagirao na poziv za uplatu predujma. Ali to nije predviđeno.

Istekom roka s obzirom na koji vrijedi predmnijeve o izvršenoj dostavi započinje teći rok za uplatu predujma koji je *prekluzivne* naravi i traje osam dana od dana *dostave* poziva na uplatu. Naime, ne uplati li ovrhovoditelj (predlagatelj osiguranja) u tom roku predujam - Agencija neće provesti prodaju nekretnine, nego će o tomu obavijestiti sud - javnog bilježnika, v. čl. 95.a st. 4. OZ-a. Rok za obavijest u smislu čl. 9. st. 4. PNPPNPOP-a iznosi osam dana. U tom slučaju, prema navedenom čl. 95.a st. 4. OZ-a, sud *obustavlja* ovrhu.

Ovdje je potrebno istaknuti nekoliko referentnih točaka.

Najprije treba reći da postoji posebno podzakonsko pravilo iz čl. 9. st. 6. PNPPNPOP-a koje, *različito* od citiranog čl. 95.a st. 4. OZ-a, određuje da se tzv. *valjanom uplatom* smatra uplata izvršena u roku i *evidentirana* na računu Agencije najkasnije u roku od 8 dana od isteka roka za uplatu. Prema zakonskom pravilu iz čl. 95.a st. 4. OZ-a, prekluzivni rok za uplatu predujma istječe protekom osmog dana od dana dostave poziva za uplatu, a primijeni li se čl. 132.b st. 2. OZ-a, prema kojem se smatra da je pismeno dostavljeno osmog dana od objave na mrežnim stranicama Agencije, zaključiti se može da rok za uplatu predujma istječe protekom osmog dana otkako je navršeno osam dana od objave poziva na mrežnim stranicama. Pri tomu ne postoji kriterij *evidentiranja uplate predujma* - traži se samo da je uplaćen u roku. Podzakonsko pravilo iz čl. 9. st. 6. PNPPNPOP-a, proglašavajući *valjanom uplatom* onu izvršenu u roku, traži i da je *evidentirana* na računu Agencije najkasnije u roku od 8 dana od isteka roka za uplatu.<sup>27</sup>

27 V. pravilo kojim je predviđen poseban režim u vezi s *evidentiranjem* uplate na računu Agencije. Riječ je o pravilu iz čl. 39. PNPPNPOP-a koje uređuje *postupanje Agencije povodom pritužbi na jamčevinu i kupovninu*, i predviđa u st. 1., čl. 39. PNPPNPOP-a kako se zahtjev za povrat ili preknjiženje pogrešno uplaćene jamčevine i kupovnine dostavlja Agenciji na adresu objavljenoj na mrežnim stranicama po kreditnoj instituciji koja je pogrešno provela nalog za plaćanje odnosno uplatitelju koji je pogrešno ispostavio nalog za plaćanje (uza zahtjev se podnosi dokaz o uplati, čl. 39. st. 2. PNPPNPOP-a). Utvrđi li Agencija da je pritužba osnovana i da je potrebno izvršiti povrat ili preknjiženje pogrešno uplaćene jamčevine i kupovnine - iznimno raspolaže novčanim sredstvima na posebnim računima bez naloga suda (čl. 39. st. 3. PNPPNPOP-a). Posebno je u kontekstu ovog pitanja važno pravilo iz st. 4., čl. 39. PNPPNPOP-a koje određuje da se u slučaju iz st. 3., čl. 39. PNPPNPOP-a - danom uplate novčanih sredstava s osnova jamčevine i kupovnine smatra datum kada je uplata evidentirana na računu Agencije.

Važnije su, međutim, posljedice koje proizlaze iz *neuplate* predujma tj. ne uplati li ovrhovoditelj (predlagatelj osiguranja) traženi predujam Agenciji u kojem slučaju ona ne postupa - ne provodi prodaju elektroničkom javnom dražbom, već o tomu izvještava sud kako bi obustavio ovrhu. Uzme li se da će u tom slučaju o navedenoj činjenici Agencija obavijestiti javnog bilježnika - nije za očekivati da će javni bilježnik *obustaviti* postupak prisilnog ostvarenja fiducijarne tražbine, a budući da zakonodavac ne određuje ništa pobliže - ostaje otvorenim što će bilježnik činiti.

Sadržaj poziva na uplatu predujma uređuje čl. 9. st. 2. PNPPNPOP-a, a svakako je njegov najvažniji sastojak *rok* u kojem je predlagatelj osiguranja dužan uplatiti predujam koji je naprijed detaljnije analiziran. Iznos predujma uređuje Pravilnik o vrstama i visini naknada za obavljanje poslova provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku.<sup>28</sup> Prema Cjeniku naknada Agencije koji se nalazi u prilogu PWNOPPPNPO-a proizlazi da naknada za provedbu elektroničke javne dražbe iznosi 560,00 kuna, odnosno 700,00 kuna s PDV-om. Naknada za provedbu elektroničke javne dražbe za drugi i svaki sljedeći predmet prodaje, ako utvrđena vrijednost prelazi 10 000,00 kuna, iznosi 160,00 kuna, odnosno 200,00 kuna s PDV-om.<sup>29</sup>

28 Prema čl. 4. st. 1. PWNOPPPNPOP-a, za obavljanje poslova provedbe prodaje nekretnina naplaćuju se, između ostalog, naknada za provedbu prodaje nekretnina elektroničkom javnom dražbom i naknada za obavljanje poslova povodom zahtjeva za objavu poziva na sudjelovanje u sredstvima javnog priopćavanja. *Naknada za provedbu prodaje nekretnina elektroničkom javnom dražbom*, u smislu čl. 5. st. 1. PWNOPPPNPOP-a, uključuje naknadu Agencije za: 1. primitak i obradu zahtjeva za prodaju i ostalih pismena kojima javni bilježnik upravlja postupkom (sadrži naknadu za primitak, skeniranje, čuvanje zahtjeva za prodaju i ostalih pismena, provjeru sadrži li zahtjev za prodaju i ostala pismena podatke koji su potrebni za postupanje prema zahtjevu odnosno pismenu i troškove upisa podataka iz zahtjeva za prodaju i ostalih pismena u Očevidnik i sustav elektroničke javne dražbe), 2. izradu i objavu poziva na uplatu predujma za troškove provedbe prodaje elektroničkom javnom dražbom na mrežnim stranicama Agencije i trošak obrade i izvršenja naloga za plaćanje u provedbi prodaje nekretnina propisanih Zakonom i kontrolu izvršene uplate, 3. provedbu elektroničke javne dražbe (sadrži naknadu za trošak izrade i objave poziva na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi na mrežnim stranicama Agencije, trošak obrade i izvršenja naloga za plaćanje u provedbi prodaje nekretnina i kontrolu izvršene uplate, trošak prikupljanja, obrade i čuvanja podataka o sudionicima elektroničke javne dražbe, utvrđivanja ispunjenja pretpostavki za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi, dodjele jedinstvenog identifikatora za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi, trošak uspostave i održavanja sustava elektroničke javne dražbe, trošak izrade i dostave izvještaja o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi nadležnom tijelu).

29 Naime, ako je u zahtjevu za prodaju navedeno više predmeta prodaje, ukupna naknada za provedbu prodaje nekretnina elektroničkom javnom dražbom dobiva se zbrajanjem naknade za provedbu prodaje nekretnina za prvi predmet prodaje i naknade za provedbu elektroničke javne dražbe za drugi i svaki sljedeći predmet prodaje, ako utvrđena vrijednost drugog predmeta prelazi 10 000,00 kuna (čl. 5. st. 2. PWNOPPPNPOP-a).

#### 2.2.3.2.4 Poziv za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi

U smislu čl. 97. st. 1. OZ-a elektronička javna dražba počinje objavom *poziva na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi*. Tako, nakon što javni bilježnik dostavi Agenciji zahtjev za prodaju s pratećom dokumentacijom, Agencija sve to objavljuje na svojim mrežnim stranicama uz objavu poziva na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi (čl. 31. st. 2. PNPPNPOP-a).<sup>30</sup>

Jednako predviđa i Zakon određujući da se poziv na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi objavljuje na mrežnim stranicama Agencije (čl. 97. st. 3. OZ-a), s tim što je predviđena i varijanta da se prema prijedlogu *stranke* (ovdje predlagatelja osiguranja, ali i eventualno, protivnika osiguranja) *poziv* može objaviti i u sredstvima javnoga priopćavanja, predujmi li predlagatelj (stranka koja predlaže objavu u sredstvima javnog priopćavanja) Agenciji potrebna sredstva. Neuplaćivanje predujma ima za posljedicu samo to da se poziv neće objaviti u sredstvima javnog priopćavanja (usp. i v. čl. 14. st. 2. reč. 3. OZ-a).<sup>31</sup>

Ono što je osobito važno je da od objavljivanja poziva na sudjelovanje u elektroničkoj dražbi na mrežnim stranicama Agencije do početka prikupljanja ponuda mora proteći *najmanje šezdeset dana* (čl. 97. st. 4. OZ-a).

Poziv na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi sadrži:

- a) način i uvjete prodaje
- b) datum i vrijeme početka i završetka elektroničke javne dražbe
- c) vrijeme kada osobe zainteresirane za kupnju nekretnine mogu razgledati nekretninu
- d) kao i druge potrebne podatke (čl. 97. st. 2. OZ).

30 V. čl. 7. st. 1. PNPPNPOP-a prema kojem Agencija uz objavu poziva na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi na mrežnim stranicama objavljuje rješenje o ovrsi, izvadak iz zemljišne knjige i zaključak o prodaji. Uputilo bi ovo na zaključak da će uz poziv na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi povodom prodaje nekretnine u fiducijarnom režimu, Agencija uz poziv, objaviti zapisnik o sadržaju oglasa o prodaji nekretnine, sporazum o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva (naknadni sporazum) i izvadak iz zemljišne knjige za nekretninu koja je predmet prodaje.

31 Pravila o objavi poziva na sudjelovanje u sredstvima javnog priopćavanja nalaze se u čl. 10. PNPPNPOP-a. U njemu se, u bitnom, određuje da Agencija poziv objavljuje ako stranka dostavi Agenciji *pisani zahtjev* i za to predujmi troškove (čl. 10. st. 1. PNPPNPOP-a). Takav pisani zahtjev dostavlja se nadležnoj poslovnoj jedinici Agencije preporučenom pošiljkom s povratnicom ili neposrednom dostavom u dva primjerka, radnim danima od ponedjeljka do petka, u vremenu od 8,00 do 13,00 sati (čl. 10. st. 2. PNPPNPOP-a). Nakon što Agencija od tijela javnog priopćavanja zaprimi predračun za trošak objave oglasa, poziva stranku da izvrši uplatu troška objave poziva (čl. 10. st. 3. PNPPNPOP-a). Ne uplati li stranka predujam Agencija neće postupiti prema njezinu zahtjevu (čl. 10. st. 4. PNPPNPOP-a).

Među tim *drugim potrebnim podacima* sigurno su najvažniji oni koji se tiču iznosa, roka i načina uplate *jamčevine*. U elektroničkoj javnoj dražbi kao kupci, naime, mogu sudjelovati samo oni koji su prethodno dali *jamčevinu* (čl. 99. st. 1. OZ-a, čl. 132.e st. 1. OZ-a). O jamčevini detaljnije *infra* pod 2.2.3.2.4.1.

Među tzv. druge potrebne podatke - kao važan ulazi podatak o trajanju prikupljanja ponuda. U smislu čl. 17. st. 3. PNPPNPOP-a, naime, Agencija je u pozivu na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi dužna odrediti datum i vrijeme *početka* prikupljanja ponuda te datum i vrijeme *završetka* prikupljanja ponuda (v. dio rada pod 2.2.3.2.6.). V. i usp. čl. 103. st. 1. OZ-a koji određuje da elektronička javna dražba završava u trenutku koji je *unaprijed* određen u pozivu na sudjelovanje. U ovom kontekstu treba imati u vidu i pravilo iz čl. 29. st. 2. PNPPNPOP-a koje pod određenim pretpostavkama dopušta *produljenje trajanja dražbe* kada je određeno vrijeme bila prekinuta zbog tehničkih nemogućnosti (v. dio rada pod 2.2.3.2.6.) i koje može biti problematično dovede li se u vezu s pravilima o prvoj i drugoj dražbi i prodajnoj cijeni po kojima se nekretnina na tim dražbama može prodati (v. čl. 102. st. 1. i 2. OZ-a).

#### 2.2.3.2.4.1. Posebno o jamčevini

Iznos jamčevine izražava se u kunama u skladu s uvjetima prodaje - oglasom o prodaji (čl. 11. PNPPNPOP-a).

Jamčevina se uplaćuje najkasnije *zadnjeg dana objave poziva na sudjelovanje*, a kako to određuje čl. 12. st. 1. PNPPNPOP-a. U istoj se odredbi čl. 12. PNPPNPOP-a, međutim, predviđa i drukčiji rok kao *relevantan* za uplatu jamčevine i ponovo uvodi kriterij *evidentiranja uplate* (kao i u čl. čl. 9. st. 6. PNPPNPOP-a za uplatu predujma). Tako se u st. 4., čl. 12. PNPPNPOP-a određuje da se valjanom uplatom smatra uplata izvršena u roku i evidentirana na računu Agencije najkasnije u roku od 8 dana od isteka roka za uplatu.

Jamčevina se uplaćuje na poseban račun Agencije u iznosu, roku i na način utvrđen u pozivu na sudjelovanje (čl. 12. st. 2. PNPPNPOP-a).<sup>32</sup>

Nakon što ponuditelj uplati jamčevinu bit će mu u sustavu elektroničke javne dražbe vidljive dražbe za koje je uplatio jamčevinu i *za koje može ispuniti prijavu za sudjelovanje* u elektroničkoj javnoj dražbi (čl. 12. st. 5. PNPPNPOP-a).

Pravilo iz čl. 99. st. 4. OZ-a određuje da će po-

<sup>32</sup> Prema čl. 12. st. 3. PNPPNPOP-a, uplatiteljom jamčevine smatrat se osoba čiji je osobni identifikacijski broj (OIB) naveden u pozivu uplate (PNB).

nuditeljima, čija ponuda nije prihvaćena, Agencija vratiti jamčevinu na temelju naloga suda za prijenos novčanih sredstava. Podzakonskim pravilima povrat jamčevine uređen je čl. 13. PNPPNPOP-a. Prema čl. 13. st. 1. PNPPNPOP-a, uplaćena jamčevina ostaje na posebnom računu Agencije otvorenom za tu namjenu do primitka naloga nadležnog tijela za njezin povrat ili za drugo postupanje s novčanim sredstvima uplaćenim na ime jamčevine. To bi značilo da će javni bilježnik, kada postoje razlozi za povrat jamčevine, takvo što naložiti Agenciji. Ona je dužna, nakon što takav nalog primi izvršiti povrat jamčevine na račun naznačen u prijavi na sudjelovanje (čl. 13. st. 2. PNPPNPOP-a). Predviđena je i dužnost Agencija da uplatitelju koji traži povrat jamčevine, na njegov zahtjev ili zahtjev nadležnog tijela (javnog bilježnika), izda potvrdu o uplaćenju jamčevini (čl. 13. st. 3. PNPPNPOP-a).

#### 2.2.3.2.5. Prijava za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi

U elektroničkoj javnoj dražbi kao kupci mogu sudjelovati samo osobe koje su prethodno dale jamčevinu, ali i podnijele *prijavu za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi*. (čl. 132.e st. 1. OZ-a),

Postoje posebna pravila o tzv. pristupu sustavu elektroničke javne dražbe i nalaze se u čl. 14. PNPPNPOP-a. Temeljni je zahtjev da se osoba koja pristupa sustavu *identificira* tako da se njezin identitet može potvrditi:

a) bilo da to učini osobno putem valjanoga digitalnog certifikata kojim se potvrđuje njezin identitet i certifikata koji omogućuje primjenu naprednoga elektroničkog potpisa ponude (čl. 14. st. 2. PNPPNPOP-a)

b) bilo po punomoćniku ili zakonskom zastupniku - kada je ponuditelj dužan potpisati punomoć koja se pohranjuje u Agenciji, a kojom ovlašćuje tu osobu da u njegovo ime i za njegov račun pristupa sustavu elektroničke javne dražbe (čl. 14. st. 1. PNPPNPOP-a).<sup>33</sup>

Sama prijava za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi mora sadržavati: broj predmeta ovrhe, podatke o ponuditelju, podatke potrebne za kontakt, način plaćanja jamčevine kao i druge prijeko potrebne podatke (čl. 132.e st. 2. OZ-a). Prilikom

<sup>33</sup> Za pristup sustavu elektroničke javne dražbe preduvjet je posjedovanje valjanog digitalnog certifikata i certifikata koji omogućuje primjenu naprednoga elektroničkog potpisa. U tu svrhu ponuditelj mora osigurati osnovne tehničke preduvjete - pristup internetu, mogućnost korištenja internet preglednika te posjedovanje valjanog digitalnog certifikata. Punu tehničku specifikaciju osnovnih uvjeta za pristup elektroničkoj javnoj dražbi Agencija je dužna objaviti na svojim mrežnim stranicama (čl. 14. st. 2. i 3. PNPPNPOP-a).

prve prijave u pojedinu elektroničku javnu dražbu ponuditelj je dužan popuniti *obrazac* prijave za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi (čl. 15. st. 1. PNPPNPOP-a).<sup>34</sup> Obrazac ponuditelj potpisuje naprednim elektroničkim potpisom (čl. 15. st. 2. PNPPNPOP-a).

Nakon uplate jamčevine, a prilikom prve prijave za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi, točnije - nakon popunjavanja navedenog elektroničkog obrasca, Agencija (zapravo, sustav elektroničke javne dražbe) ponuditelju dodjeljuje i dostavlja identifikator (tzv. *jedinstveni identifikator* za pojedinu elektroničku javnu dražbu) pod kojim je ovlašten anonimno sudjelovati u elektroničkoj dražbi (čl. 132.e st. 3. OZ-a, v. čl. 16. st. 1. PNPPNPOP-a).

Ovo vrijedi u slučaju kada ponuditelj *osobno* pristupa sustavu elektroničke javne dražbe. U slučaju zastupa li ga punomoćnik ili zakonski zastupnik, sustav elektroničke javne dražbe identifikator dostavlja punomoćniku ili zakonskom zastupniku (čl. 16. st. 2. PNPPNPOP-a).

#### 2.2.3.2.6. Prikupljanje ponuda

Ponude za sudjelovanje u elektroničkoj dražbi prikupljaju se elektroničkim putem (čl. 132.g st. 1. OZ, v. i čl. 17. st. 2. PNPPNPOP-a).<sup>35</sup>

Prema zakonskom uređenju iz čl. 102. st. 6. OZ-a u trajanju od *deset radnih dana*. Podzakonskim uređenjem iz čl. 17. st. 1. PNPPNPOP-a također se određuje da prikupljanje ponuda u elektroničkoj javnoj dražbi traje *deset radnih dana*, ali se potom u čl. 17. st. 2. PNPPNPOP određuje da se ponude prikupljaju elektroničkim putem *i radnim i neradnim danima* u vremenu od 0 do 24 sati. Što bi trebalo značiti da se ponude prikupljaju *svakodnevno cijeli dan*, a to vrijeme traje dok ne istekne *deset radnih dana*. Valja imati u vidu da zakonodavac, određujući što se smatra radnim danom u smislu PNPPNPOP-a, određuje u čl. 2. t. 7. PNPPNPOP-a da se *radnim danom smatra radni dan suda*. Prema čl. 17. st. 3. PNPPNPOP-a datum i vrijeme početka prikupljanja ponuda te datum i vrijeme završetka prikupljanja ponuda određuje Agencija u pozivu na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi.

U odnosu na pitanje *trajanja* elektroničke dražbe treba u vidu imati i pravilo iz čl. 29. PNPPNPOP-

a koji sadrži *posebno* pravilo u slučaju pojave li se tzv. tehničke poteškoće. Naime, prekine li se nadmetanje zbog tehničkih poteškoća, Agencija ga nastavlja nakon što se otklone (čl. 29. st. 1. PNPPNPOP-a). S tim da, dode li za trajanja nadmetanja do prekida dražbe zbog tehničkih poteškoća tijekom *zadnjeg radnog dana* nadmetanja ili u trajanju duljem od 12 sati tijekom ostalih dana - nadmetanje se produljuje za jedan radni dan (čl. 29. st. 2. PNPPNPOP-a). Agencija je dužna na mrežnim stranicama objaviti obavijest o nemogućnosti održavanja nadmetanja zbog tehničkih poteškoća, te o nastavku prekinutog nadmetanja (čl. 29. st. 3. PNPPNPOP-a).

Ponuda mora sadržavati *identifikator* (v. čl. 14. PNPPNPOP-a) i *cijenu ponude* (čl. 132.g st. 4. OZ-a).

Na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi nekretnina se ne može prodati ispod *četiri petine* utvrđene vrijednosti nekretnine, a na drugoj ispod *tri petine* utvrđene vrijednosti nekretnine (čl. 102. st. 1. i 2. OZ-a).

Pravilo iz čl. 132.g st. 5. OZ-a izriječno određuje da na elektroničkoj dražbi nije moguće dati više istovjetnih cijena ponude. Omogućivanju primjene ovog pravila služi uređenje tzv. *dražbenoga koraka* koji je predviđen i uređen pravilima PNPPNPOP-a, dok se u samom Ovršnom zakonu o tomu ništa ne govori i nema nikakvih pravila.

Dražbeni korak je korak povećanja cijene za koji ponuditelj može dati ponudu u odnosu na:

- a) iznos *minimalne cijene* za koju se predmet prodaje može prodati ili na
- b) iznos *zadnje valjane ponude* (čl. 19. PNPPNPOP-a).

Određuje se prema utvrđenoj vrijednosti predmeta prodaje (čl. 20. st. 1. PNPPNPOP-a), i primjerice iznosi: 5,00 kuna za vrijednost predmeta prodaje u iznosu do 100,00 kuna ...

1 000,00 kuna za vrijednost predmeta prodaje u iznosu od 100 000,01 do 1 000 000,00 kuna ...  
10 000,00 kuna za vrijednost predmeta prodaje u iznosu od 5 000 000,01 kn. (v. čl. 20. st. 2. PNPPNPOP-a).

Dražbeni korak vidljiv je u nadmetanju i povećanje zadnje valjane ponude moguće je samo za unaprijed određen dražbeni korak (čl. 21. st. 2. PNPPNPOP-a).

Pravilo iz čl. 21. st. 1. PNPPNPOP-a određuje da početnu cijenu predmeta prodaje od koje počinje postupak *nadmetanja* određuje sud. Usp. i v. čl. 2. t. 6. PNPPNPOP-a prema kojem je *početna cijena za nadmetanje* - cijena predmeta prodaje od koje počinje postupak nadmetanja određena za-

<sup>34</sup> Nakon prijave u sustav elektroničke javne dražbe ponuditelju se prikazuju elektroničke javne dražbe za koje je uplatio jamčevinu (čl. 15. st. 3. PNPPNPOP-a).

<sup>35</sup> Ponudu za sudjelovanje u elektroničkoj dražbi može se dati i elektroničkim putem u poslovnoj jedinici Agencije (čl. 132.g st. 2. OZ-a). U smislu čl. 18. st. 1. PNPPNPOP-a, Agencija je u svojim poslovnim jedinicama dužna omogućiti pristup sustavu elektroničke javne dražbe pod uvjetima iz čl. 14. PNPPNPOP-a. S tim da je davanje ponuda elektroničkim putem u Agenciji moguće je samo u radno vrijeme poslovne jedinice Agencije u kojoj se ponuda daje (čl. 18. st. 2. PNPPNPOP-a).



konom ili odlukom nadležnog tijela. Takva je cijena, radi li se o nekretnini i u vezi s tim je li u pitanju prva ili druga elektronička dražba - najmanje četiri petine odnosno tri petine utvrđene vrijednosti nekretnine. Riječ je o *najnižoj cijeni*, pa dopuštaju li to okolnosti konkretnog slučaja moguće je odrediti višu cijenu.

Pitanje početne cijene za nadmetanje može biti vrlo *osjetljivo pitanje*, pa bi moguće koristilo u osnovni ili naknadni sporazum o osiguranju unijeti kakav uglavak, kojim bi ono riješilo sporazumom predlagatelja i protivnika osiguranja, imajući u vidu zakonski minimum.

U vezi s tim, o prikupljanju ponuda i pojedinim rješenjima potrebno je apostrofirati nekoliko točaka.

Najprije, da u čl. 2. t. 5. PNPPNPOP-a zakonodavac određuje kako je *nadmetanje* -razdoblje od deset radnih dana u kojemu ponuditelji mogu davati ponude elektroničkim putem. Zatim, da u čl. 21. PNPPNPOP-a govori o nadmetanju dok se prije služi nazivom *prikupljanje ponuda*, kako u PNPPNPOP-u tako i u Ovršnom zakonu, a u kojem se uopće ne govori o nadmetanju kao niti o dražbenim koracima, a što bi moglo uputiti na *dražbovanje*, već samo o prikupljanju ponuda.

K tomu, postoji već naglašeni problem trajanja nadmetanja krene li se od njegova određenja iz čl. 2. t. 5. PNPPNPOP-a (razdoblja od *deset radnih dana* u kojemu ponuditelji mogu davati ponude elektroničkim putem) i dovede li se u vezu s čl. 17. st. 2. PNPPNPOP-a (prikupljanje ponuda obavlja se *i radnim i neradnim danima* u vremenu od 0 do 24 sati). Pitanje trajanja, zvalo se nadmetanje ili prikupljanje ponuda i neovisno uključuje li samo prikupljanje ponuda ili i dražbovanje za čim se podzakonskim tekstom očito ide, važno je imaju li se u vidu pravila o najnižoj prodajnoj cijeni, koja su u vezi s tim je li riječ o prvoj ili drugoj dražbi (v. čl. 102. st. 1. i 2. OZ-a).

Ponuditelj može odabrati između unaprijed ponuđenih iznosa ponude koje mu *nudi* sustav elektroničke javne dražbe (čl. 21. st. 3. PNPPNPOP-a).

Postoji više varijanti:<sup>36</sup>

Iz pravila čl. 21. st. 4. PNPPNPOP-a koje predviđa da u slučaju kada u nadmetanju nije evidentirana niti jedna valjana ponuda ponuditelj može odabrati između iznosa ponude koji odgovara početnoj cijeni, odnosno početnoj cijeni uvećanoj za dražbeni korak i početnoj cijeni uvećanoj za tri dražbena koraka, proizlazilo bi da se:

a) ponuditelj može odlučiti na davanje ponude u odnosu na iznos početne cijene, a koja može biti i najniža cijena za koju se nekretnina može prodati (četiri petine odnosno tri petine utvrđene vrijednosti nekretnine) - tako da ponudi samo iznos početne cijene ili takav iznos i određeni dražbeni korak, a najviše tri dražbena koraka više od početne cijene.

Kada je u nadmetanju evidentirana barem jedna valjana ponuda, ponuditelj može odabrati između varijanti ponude iznosa najviše evidentirane valjane ponude uvećane za dražbeni korak, a najviše tri dražbena koraka (čl. 21. st. 5. PNPPNPOP-a):

b) može se odlučiti na davanje ponude u odnosu na iznos *zadnje valjane ponude* - tako da ponudi samo iznos *zadnje valjane ponude* i dražbeni korak, a najviše tri dražbena koraka.

S tim da ponuditelj ne može dati ponudu ako je njegova ponuda evidentirana u sustavu kao *zadnja najviša valjana ponuda* (čl. 21. st. 7. PNPPNPOP-a).

#### 2.2.3.2.7. Postupanje s prikupljenim ponudama

U sustavu elektroničke javne dražbe *evidentiraju* se valjane i nevaljane ponude (čl. 22. st. 2. PNPPNPOP-a). Međutim, nevaljane ponude *ne prikazuju* se u nadmetanju (čl. 23. st. 2. PNPPNPOP-a).

U smislu podzakonskih pravila ponuda se smatra *nevaljanom*:

a) ako je po cijeni jednaka valjanoj ponudi koja je prije evidentirana u sustavu (čl. 23. st. 1. PNPPNPOP-a), i

b) u slučaju kada je ponuditeljeva ponuda evidentirana u sustavu kao *zadnja najviša valjana ponuda* (čl. 23. st. 1. u vezi čl. 21. st. 7. PNPPNPOP-a).

Ponuda se smatra prihvaćenom kada je sustav elektroničke javne dražbe ponuditelja obavijestio da je njegova ponuda *evidentirana kao valjana* (čl. 22. st. 1. PNPPNPOP-a).

Zakonska pravila određuju da se ponuda smatra *valjanom* ako su ispunjeni uvjeti za davanje ponude predviđenim pravilima Ovršnog zakona i ako je cijena naznačena u ponudi ista ili veća od cijene po kojoj se nekretnina može prodati prema uvjetima prodaje koji su objavljeni u pozivu na sudjelovanje u elektroničkoj dražbi (čl. 132.g st. 5. OZ-a).

Ako se na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi ne prikupi nijedna valjana ponuda, druga elektronička javna dražba počinje objavom poziva na sudjelovanje prvog dana nakon završetka prve elektronič-

<sup>36</sup> Odabir između ponuđenih iznosa ponude ponuditelj obavlja elektroničkim putem pod dodijeljenim identifikatorom i potvrđuje naprednim elektroničkim potpisom (čl. 21. st. 6. PNPPNPOP-a).



ke javne dražbe (čl. 102. st. 3. OZ-a). Ne prikupi li se nijedna valjana ponuda niti na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi, Agencija će o tome obavijestiti sud. U tom slučaju sud će obustaviti ovrhu (čl. 102. st. 4. OZ-a).

#### 2.2.3.2.8. Izvještaj o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi

Nakon završetka elektroničke javne dražbe Agencija sudu (javnom bilježniku) dostavlja *izvještaj o provedenoj dražbi* koji u smislu čl. 25. PNPPNPOP-a sadrži sljedeće podatke: 1. poslovni broj spisa, 2. ime i prezime/naziv, adresa, OIB ovrhovoditelja i ovršenika, odnosno njihovih punomoćnika ili zakonskih zastupnika, 3. vrstu predmeta prodaje, 4. njegov opis, 5. identifikator predmeta prodaje, 6. (oznaku) elektroničke javne dražbe, 7. datum i vrijeme početka i završetka nadmetanja, 7. iznos i uplatitelja jamčevine (ime i prezime/naziv, adresa, OIB), 8. ponuditelja (ime i prezime/naziv, adresa, OIB) koji je sudjelovao u elektroničkoj javnoj dražbi odnosno njegova punomoćnika ili zakonskog zastupnika, 9. identifikator ponuditelja, 10. iznos svih ponuda koje su stavljene u dražbi (valjanih i nevaljanih), 11. vrijeme (datum, sat, minuta, sekunda) kada je ponuda dana te 12. račun i poziv na broj za uplatu kupovnine (način formiranja poziva na broj).

#### 2.2.3.2.9. Zapisnik o dosudi i uplata kupovnine

Nakon što od Agencije primi izvještaj o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi postupanje javnog bilježnika ovisi o tomu je li bilo valjanih ponuda.

Pravila iz čl. 102. st. 3. i 4. OZ-a određuje da u slučaju ne prikupi li se na prvoj elektroničkoj dražbi nijedna valjana ponuda, druga elektronička dražba počinje objavom poziva na sudjelovanje prvog dana nakon završetka prve elektroničke dražbe. Ne prikupi li se niti na njoj nijedna valjana ponuda, Agencija o tomu obavještava sud koji će *obustaviti* ovrhu.

Nadalje, u čl. 103. st. 1. i 2. OZ-a predviđeno je, najprije, da elektronička javna dražba završava u trenutku koji je unaprijed određen u pozivu na sudjelovanje, a nakon njezina završetka Agencija je dužna bez odgode obavijestiti sud o provedenoj dražbi, prikupljenim ponudama i drugim potrebnim podacima, tj. dostaviti *izvještaj o provedenoj dražbi* sadržaja predviđenog čl. 25. PNPPNPOP-a, osim ne radi li se o slučaju kada na prvoj elektroničkoj dražbi nije prikupljena nijedna valjana ponuda pa se pristupa drugoj elektroničkoj javnoj dražbi.

Takav izvještaj o provedenoj dražbi koji sadržaji podatke predviđene čl. 25. PNPPNPOP-a Agen-

cija dostavlja i javnom bilježniku radi li se o prodaji nekretnine kao predmeta osiguranja prijenosom prava vlasništva.

Potrebno je upozoriti i na posebna pravila o tzv. dostavi nadležnom tijelu koja su predviđena u čl. 4. PNPPNPOP-a, a uređuju kako Agencija dostavlja pismena sudu odnosno javnom bilježniku. Tako, prema čl. 4. st. 1. PNPPNPOP-a, Agencija nadležnom tijelu pismena dostavlja:

- a) preporučenom pošiljkom s povratnicom
- b) neposrednom dostavom - putem pretinaca koje nadležno tijelo ima u poslovnoj jedinici Agencije, s tim što ne preuzme li tijelo pismeno iz pretinca u roku od 8 dana od polaganja u pretinac - Agencija pismeno dostavlja poštom (čl. 4. st. 2. PNPPNPOP-a), a koji se troškovi dostave smatraju troškovima ovršnog postupka (čl. 4. st. 4. PNPPNPOP-a), ili
- c) elektroničkim putem kao elektronička isprava (kada se ostvare uvjeti).

Proizlazi li iz izvještaja o provedenoj dražbi da je bilo valjanih ponuda, javni bilježnik sastavlja *zapisnik o dosudi* kojim utvrđuje:

- a) koji je ponuditelj ponudio najvišu cijenu i
- b) kojim se najboljeg ponuditelja (koji je ponudio najvišu cijenu) poziva na uplatu kupovnine (čl. 32. st. 1. PNPPNPOP-a).

Zapisnik o dosudi dostavlja se Agenciji (v. pravila o dostavi iz čl. 3. PNPPNPOP-a) kako bi ga objavila na mrežnim stranicama, što je dužna učiniti u roku od osam dana od dana primitka (za javnu objavu, v. čl. 132.b OZ-a), čl. 32. st. 2. PNPPNPOP-a.<sup>37</sup>

Kupovina se uplaćuje na poseban račun Agencije (v. čl. 132.c st. 1. OZ-a). Valjanom uplatom smatra se uplata izvršena u roku i evidentirana na računu Agencije najkasnije u roku od 8 dana od isteka roka za uplatu (čl. 27. st. 2. PNPPNPOP-a). Uplaćena kupovina ostaje na posebnom računu Agencije do primitka naloga za postupanje s novčanim sredstvima uplaćenim na ime kupovnine (čl. 27. st. 4. PNPPNPOP-a).

Nakon uplate kupovnine Agencija će o tome obavijestiti javnog bilježnika (čl. 32. st. 3. PNPPNPOP-a).

#### 2.2.3.2.10. Zapisnik o namirenju vjerovnika

Kako bi u smislu čl. 132.i st. 1. OZ-a Agencija izvršila prijenos novčanih sredstava uplaćene kupov-

<sup>37</sup> Usp. i v. čl. 132.h st. 1. OZ-a prema kojem Agencija na mrežnim stranicama objavljuje pravomoćno rješenje o dosudi nekretnine kupcu. V. i čl. 26. PNPPNPOP-a koji određuje da radi objave rješenja o dosudi nekretnine kupcu na mrežnim stranicama Agencije, nadležno tijelo dostavlja Agenciji rješenje o dosudi nekretnine kupcu s potvrdom pravomoćnosti. Ne sadrži li rješenje potvrdu pravomoćnosti, Agencija će ga *vratiti* nadležnom tijelu.

nine potrebno je da joj javni bilježnik dostavi tzv. *zapisnik o namirenju* (v. pravila o dostavi iz čl. 3. PNPPNPOP-a).

Zapisnik o namirenju ima sadržaj predviđen čl. 33. PNPPNPOP-a. Sadržaj:

- a) poslovni broj spisa
- b) ime i prezime/naziv, adresa, OIB predlagatelja i protivnika osiguranja odnosno njihovih punomoćnika ili zakonskih zastupnika
- c) ime i prezime/naziv, adresa, OIB osoba kojima pripada pravo na namirenje
- d) vrstu predmeta prodaje
- e) opis predmeta prodaje
- f) identifikator predmeta prodaje
- g) nalog Agenciji za prijenos novčanih sredstava
- h) brojeve računa s kojih i na koje se obavlja prijenos novčanih sredstava te
- k) druge potrebne podatke.<sup>38</sup>

Temeljem zapisnika o namirenju Agencija je dužna bez odgode izvršiti prijenos novčanih sredstava (*arg. ex. čl. 132. i st. 1. OZ-a*). O provedbi naloga iz zapisnika o namirenju ili nemogućnosti provedbe Agencija je dužna bez odgode obavijestiti javnog bilježnika (*arg. ex. čl. 132. i st. 2. OZ-a*).

#### *2.2.3.3. Posebno o prekidu, odgodi i nastavku provedbe prodaje nekretnina u ovršnom postupku*

Pravilom iz čl. 24. PNPPNPOP-a uređeno je postupanje Agencije u slučaju da tijekom postupka prodaje nekretnine elektroničkom dražbom primi odluku o:

- a) prekidu postupka - u kojem slučaju će prekinuti postupak prodaje nekretnine kada *presta ju teći* svi rokovi određeni za prodaju nekretnine elektroničkom javnom dražbom, a prekinuti postupak će se *nastaviti* kad Agencija zaprimi odluku o nastavku postupka kad rokovi koji su zbog prekida postupka prestali teći *počinju teći iznova* (čl. 24. st. 1. i 2. PNPPNPOP-a), odnosno
- b) odgodi ovrhe - u kojem slučaju će odgoditi prodaju nekretnine, a odgodeni postupak nastaviti kada zaprimi odluku o nastavku ovrhe (čl. 24. st. 3. PNPPNPOP-a). Tijekom odgode neće se poduzimati radnje kojima se provodi prodaja nekretnine elektroničkom javnom dražbom (čl. 24. st. 3. PNPPNPOP-a).

Treba naglasiti i posebno pravilo u vezi s prekidom odnosno odgodom ovrhe, a koje uređuje slučaj kada je odluka o prekidu ili odgodi zaprimljena u Agenciji nakon što je *počela* elektronička dražba.

U tom se slučaju postupak prekida odnosno ovrha odgađa, ali kada se ponovo nastavi (nakon prekida ili odgode) vraća se u fazu *objave poziva na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi*.

Naime, prema čl. 24. st. 5. PNPPNPOP-a, primi li Agencija odluku o nastavku prekinutoga ili odgodenog postupka nakon početka elektroničke javne dražbe - ponovit će objavu poziva na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi.

Malo je zamislivo da bi do prekida ili odgode došlo u postupku prisilnog ostvarenja fiducijarne tražbine.

#### 2.2.3.2.11. Ugovor o prodaji nekretnine

Pravila o zaključenju ugovora o prodaji nekretnine u fiducijarnom režimu ostala su jednaka. Naime, prema čl. 317. st. 3. OZ-a, i nadalje se određuje da će na temelju provedene dražbe, a nakon što kupovna bude položena, javni bilježnik sklopiti u obliku javnobilježničkog akta u ime predlagatelja osiguranja s kupcem ugovor o prodaji nekretnine. Pretpostavka koja traži da je *provedena dražba* nešto je modificirana pa bi sada, imajući u vidu analizirana pravila, to moguće izgledalo ovako:

Nakon završetka elektroničke javne dražbe Agencija treba javnom bilježniku dostaviti izvještaj o provedenoj dražbi (v. dio rada pod 2.2.3.2.8.). Iz tog izvještaja bilježnik će utvrditi osobe ponuditelja i iznose svih ponuda stavljenih u dražbi (valjanih i nevaljanih). U skladu s utvrđenim podacima javni bilježnik sastavlja zapisnik o dosudi i njime utvrđuje koji je ponuditelj ponudio najvišu cijenu, pa ga kao takvog (najboljeg ponuditelja) poziva na uplatu kupovine (v. dio rada pod 2.2.3.2.9.). Zatim, zapisnik o dosudi dostavlja Agenciji kako bi ga objavila na mrežnim stranicama i čeka njezinu obavijest da je kupovna uplaćena. Tek nakon što primi takvu obavijest stekle bi se pretpostavke predviđene čl. 317. st. 3. OZ-a - najprije da je dražba provedena, a potom kupovna položena.

Tada može pristupiti sklapanju ugovora o prodaji nekretnine s kupcem. Prema čl. 317. st. 3. OZ-a u ugovoru se posebno naznačuje da je kupac prilikom upisa svoga prava vlasništva u zemljišnim knjigama ovlašten ishoditi brisanje zabilježbe da je nekretnina na predlagatelja osiguranja bila prenesena radi osiguranja.

Paralelno, javni bilježnik sastavlja i dostavlja Agenciji zapisnik o namirenju, kako bi Agencija izvršila prijenos novčanih sredstava uplaćene kupovine (v. dio rada pod 2.2.3.2.10.). Prema čl. 132. i st. 1. i 2. OZ-a, Agencija prijenos novčanih sredsta-

<sup>38</sup> V. i usp. čl. 28. PNPPNPOP-a.

va izvršava bez odgode temeljem pravomoćnog rješenja o namirenju, a o provedenom rješenju ili nemogućnosti njegove provedbe dužna je bez odgode dostaviti obavijest sudu.

## 2.2. Prisilno namirenje fiducijarne tražbine stjecanjem tzv. punopravnog prava vlasništva

U odnosu na prisilno namirenje predlagatelja osiguranja stjecanjem tzv. punopravnog prava vlasništva nema posebnih novina, pa će se pod ovim naslovom analizirati čl. 325. OZ-a kao jedina *izvor-na* izmjena i dopuna kojom je zakonodavac intervenirao u pravila o sudskom i javnobilježničkom osiguranju prijenosom prava vlasništva na stvari i prijenosom prava - zamijenivši stari članak 325. OZ-a novim.

Njime je uređena ovlast protivnika osiguranja da nakon dospijeća fiducijarne tražbine, nije li u stanju (ne želi li) namiriti dugovanu tražbinu, zatraži od predlagatelja osiguranja da *aktivira* svoju ovlast na prisilno namirenje iz predmeta osiguranja (ovdje nekretnine). Budući da se ova odredba primarno *oslanja* na namirenje stjecanjem tzv. punopravnog prava vlasništva iz čl. 322. OZ-a i izabrano ju je analizirati pod ovim naslovom. Međutim, i to je važno istaći, premda se zakonodavac opredijelio ovu ovlast protivnika osiguranja urediti novom odredbom ona je, zapravo, bila predviđena i starim čl. 325. OZ-a, jednako kao što je usprkos referiranju na namirenje stjecanjem tzv. punopravnog prava vlasništva uključeno iniciranje namirenja *svim* Zakonom predviđenim načinima.<sup>39 40</sup>

Dakle, prisilno namirenje fiducijarne tražbine predlagatelj osiguranja i u slučaju aktivira li se ovlast na namirenje po zahtjevu protivnika osiguranja ostvaruje na jedan od načina, predviđen u slučaju kada *samoinicijativno* pokreće prisilno namirenje: prodajom i unovčenjem ili stjecanjem punopravnog vlasništva (čl. 322. OZ-a, čl. 325. st. 2. OZ-a). U čl. 325. OZ-a nema posebnih pravila koja bi se ticala prodaje i unovčenja predmeta osiguranja, pa vrije-

de pravila čl. 315. i 316. OZ-a, o kojima je više bilo riječi u dijelu rada pod 2.1.

*Prodaje* li se nekretnina, i ovdje će je biti moguće prodati elektroničkom javnom dražbom putem Agencije (primjena čl. 316. i 317. OZ-a).

Prisilno namirenje stjecanjem punopravnog vlasništva nekretnine, kao način prisilnog namirenja dugovane tražbine, prema čl. 325. st. 1. OZ-a, protivnik osiguranja ovlašten je zatražiti od predlagatelja osiguranja - za *cijenu* koja odgovara iznosu osigurane tražbine s kamatama i troškovima, te poreza. Odluči li se, dakle, predlagatelj osiguranja udovoljiti prijedlogu protivnika osiguranja i postati punopravni vlasnik nekretnine, njegova se tražbina uključivo sporedne tražbine i troškove (poreze) smatra namirenom *u cijelosti*.

Prijedlog predlagatelju osiguranja da se prisilno namiri tako da postane punopravni vlasnik nekretnine, protivnik osiguranja upućuje putem javnog bilježnika. Predlagatelj osiguranja ovlašten je u roku od trideset dana od primitka prijedloga, putem istoga javnog bilježnika, obavijestiti protivnika osiguranja pristaje li ili ne na njegov prijedlog (čl. 325. st. 3. OZ-a). U odnosu na daljnje postupanje moguće su tri varijante kao posljedice toga odgovorili li predlagatelj osiguranja da želi postati punopravni vlasnik nekretnine, ili se uopće ne očituje, a moguće je i da se usprotivi prijedlogu protivnika osiguranja.

*Pristane* li predlagatelj osiguranja postati punopravni vlasnik nekretnine davanjem *neopozive izjave*, bilježnik mu o tomu izdaje potvrdu (u roku od petnaest dana). *Ne očituje li se* predlagatelj osiguranja u zadanom roku, vrijedi *predmnijeva* da je pristao na prijedlog protivnika osiguranja - postao punopravni vlasnik nekretnine (čl. 325. st. 4. OZ-a).<sup>41</sup> I u ovom slučaju bilježnik mu izdaje odgovarajuću potvrdu. Temeljem te potvrde (sadržaja, u biti istog kao i kada je pristao biti punopravni vlasnik nekretnine), predlagatelj osiguranja ima sve ovlasti iz čl. 322. st. 11. i 12. OZ-a (koji izvorno uređuje ovaj način namirenja kada ga inicira predlagatelj osiguranja) - pravo tražiti predaju nekretnine u posjed, tražiti brisanje eventualno upisanih hipoteka i zabilježbe da je prijenos prava vlasništva na nekretnini obavljen radi osiguranja i sl.

39 I prije se u teoriji smatralo da protivnik osiguranja ovlast može koristiti na način da od predlagatelja osiguranja traži da ostvari prisilno namirenje jednim od Zakonom predviđenih načina. Dika, M., Ovršni zakon, Narodne novine, Zagreb, 2012., str. 344.

40 Iako se, naime u čl. 325. st. 2. OZ-a zakonodavac *poziva na* čl. 322. OZ-a kojim je predviđen samo jedan od više mogućih načina prisilnog namirenja predlagatelja osiguranja. Pogleda li se pravilo čl. 325. st. 1. OZ-a, prema kojem je predlagatelj osiguranja ovlašten kada dospije tražbina i ne bude namirena tražiti prodaju i unovčenje, odnosno postati punopravnim vlasnikom, to je jasno da predlagatelj osiguranja ima iste ovlasti kao i kada inicira namirenje sam, neovisno što je u ovom slučaju inicirano po protivniku osiguranja. V. Dika, M., O Noveli Ovršnog zakona od 15. srpnja 2014., u: Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Godišnjak 21., Organizator, Zagreb, 2014., str. 411.

41 U čl. 325. st. 4. OZ-a nalaze se dvije omaške. Naime, u 2. i 3. reč. stoji: "Nakon što je protivniku osiguranja dao suglasnost iz ovog stavka, *protivnik osiguranja* nije više ovlašten povući je. Ako se *protivnik osiguranja* ne očituje u danom roku, smatrat će se da je pristao na prijedlog protivnika osiguranja." Treba: "Nakon što je protivniku osiguranja dao suglasnost iz ovog stavka, *predlagatelj osiguranja* nije više ovlašten povući je. Ako se *predlagatelj osiguranja* ne očituje u danom roku, smatrat će se da je pristao na prijedlog protivnika osiguranja."

Usprotivi li se predlagatelj osiguranja prijedlogu protivnika osiguranja da postane punopravni vlasnik nekretnine, preostaje mogućnost da sam zatraži prodaju i unovčenje nekretnine u smislu čl. 316. i 317. OZ-a. Zatraži li, naime, protivnik osiguranja od predlagatelja osiguranja da se prisilno namiri, pa ovaj odbije postati punopravni vlasnik nekretnine, trebao bi prisilno namirenju preostalim načinom namirenja - prodajom i unovčenjem pristupiti *bez odgadanja*.

Pravilo iz st. 6., čl. 325. OZ-a određuje da je predlagatelj osiguranja, postane li punopravni vlasnik nekretnine dužan platiti porez i druga javna davanja (čl. 324. st. 4.), dok je protivnik osiguranja taj koji je dužan snositi sve troškove vezane uz prijenos nekretnine na predlagatelja osiguranja. U tomu bi predlagatelj osiguranja mogao naći interes da prihvati po protivniku osiguranja inicirano prisilno namirenje.

### **3. POKRETNINA KAO PREDMET OSIGURANJA PRIJENOSOM PRAVA VLASNIŠTVA**

#### **3.1. Općenito**

Jednako kao što izmjene i dopune učinjene Novelom OZ/14 nisu zahvatile pravila o *osnivanju* osiguranja prijenosom prava vlasništva na nekretnini, isto je i kada je riječ o pokretninama kao predmetima osiguranja. I ovdje se izmjene i dopune, zapravo, tiču samo prisilnog ostvarenja tražbine nije li namirena po dospijeću. Usporede li se s novinama koje se odnose na prisilno ostvarenje fiducijarne tražbine iz nekretnine kao predmeta osiguranja, novine su - kod pokretnina manje.

I pokretnine, jednako kao i nekretnine, ako je njima osigurana fiducijarna tražbina, podobne su da se fiducijar prisilno namiri tako da namirenje provede:

a) prodajom i unovčenjem temeljem ovlasti iz čl. 316. i 317. OZ-a odgovarajućom primjenom pravila o ovrsci na pokretninama (čl. 133.-168. OZ-a), s tim da se može raditi o dražbenoj prodaji i prodajom neposrednom pogodbom te

b) stjecanjem tzv. punopravnog vlasništva s naslova čl. 322. OZ-a.

I kada se radi se o pokretnini kao predmetu osiguranja, protivnik osiguranja može pokrenuti prisilno namirenje fiducijarne tražbine onako kao određuje novi čl. 325. OZ-a i vrijedi sve o čemu se govorilo kod nekretnina (v. dio rada pod 2.2.).

Razlika s obzirom na prisilno namirenje iz nekretnine postoji s obzirom na dražbenu prodaju pokretnine. Naime, za razliku od novih pravila o prisilnom namirenju iz nekretnine primjenom pravila o ovrsci na nekretnini prema kojima je prodaju i unovčenje na dražbi jedino moguće provesti elektroničkom javnom dražbom pod nadležnošću Agencije, ovdje su zadržana i stara rješenja.

Pravila o ovrsci na pokretninama izmijenjena su i dopunjena tako što je kao jedna od alternativa dražbene prodaje predviđena elektronička javna dražba putem Agencije u slučaju predloži li ovrhovoditelj takvu prodaju temeljem ovlasti iz čl. 149. st. 7. OZ-a. No i dalje je moguće javnu dražbu provesti na jedan od starih načina - po sudu (sudskom ovršitelju - odnosno povjeriti javnom bilježniku, čl. čl. 149. st. 2. OZ-a) ili po javnom komisionaru (čl. 152. st. 1. OZ-a). Zato i kod prisilnog namirenja fiducijarne tražbine, provodi li se ono prodajom i unovčenjem s naslova čl. 316. i 317. OZ-a, postoji mogućnosti da se pokretnina proda *dražbom* primjenom pravila o tomu kako se ona provodi kada je ne provodi Agencija, dakle kada se ne radi o elektroničkoj javnoj dražbi. U tom slučaju vrijedi dužnost iz dijelom novog čl. 317. st. 2. OZ-a koja nalaže javnom bilježniku da o prodaji predmeta osiguranja i o svakoj dražbi uputi obavijest protivniku osiguranja na adresu iz sporazuma iz čl. 310. st. 1. OZ-a. S tim da će se prodaja obaviti neovisno o tome je li obavijest dostavljena protivniku osiguranja.

#### **3.2. Posebno o prodaji pokretnina na elektroničkoj javnoj dražbi**

##### **3.2.1. Općenito**

Kada je prije bilo riječi o novoj ovlasti iz čl. 316. st. 3. OZ-a prema kojoj: „*Prodaju nekretnine ili pokretnine koja je predmet osiguranja javni bilježnik može povjeriti Agenciji koja će prodaju provesti odgovarajućom primjenom pravila o prodaji nekretnina na elektroničkoj javnoj dražbi,*“ a kada se radilo o nekretninama, rečeno je da pitanje privole stranaka - protivnika osiguranja neće biti od veće važnosti, budući da ionako nema alternativnih dražbenih pravila (v. dio rada pod 2.1.1.). Ovdje će, međutim, ovo pitanje biti važno jer prodaja pokretnina na elektroničkoj javnoj dražbi nije jedina varijanta dražbene prodaje pokretnina - postoje i stari načini. Dakle, predloži li predlagatelj osiguranja da se pokretnina u fiducijarnom režimu proda elektroničkom javnom dražbom - javnom bilježniku za takvu prodaju treba suglasnost protivnika osiguranja. Ona može postojati od prije, moguće je, naime, da stranke još u osnovnom sporazumu o osiguranju ili naknadnom sporazumu uglave ovu varijantu, ali mogu to učiniti i kasnije.



Temeljno pravilo o tomu kako se pokretnina u fiducijarnom režimu prodaje elektroničkom javnom dražbom je ono iz čl. 34. PNPPNPOP-a koje predviđa *odgovarajuću* primjenu odredbi o prodaji nekretnina i određuje da se: „Ako se pokretne prodaju elektroničkom javnom dražbom na odgovarajući način primjenjuju odredbe Pravilnika koje se odnose na prodaju nekretnina.“ Usp. i v. čl. 168. OZ-a prema kojem se odredbe Ovršnog zakona o ovrsi na nekretninama primjenjuju na odgovarajući način i u postupku ovrhe na pokretninama, ako pravilima o ovrsi na pokretninama nije drukčije određeno. Ono vrijedi i radi li se o prodaji elektroničkom javnom dražbom. Samo se napominje da postoje neka posebna pravila kod ovrhe na pokretninama koja određena pitanja drukčije uređuju negoli pravila o ovrsi na nekretninama. Kao važna moguće je apostrofirati pravila o prodajnoj cijeni i namirenju vjerovnika. Za razliku od nekretnine, pokretnina se može prodati za najnižu prodajnu cijenu koja iznosi *jednu polovinu procijenjene vrijednosti* (čl. 150. st. 1. OZ-a). Posebna su i pravila iz čl. 166. i 167. OZ-a kojima je uređeno namirenje ovrhovoditelja iz ostvarene kupovnine i to: a) kada u njemu sudjeluje samo jedan vjerovnik - ovrhovoditelj (čl. 166. OZ-a) odnosno b) kada u namirenju, pored ovrhovoditelja ili više ovrhovoditelja, sudjeluju i drugi vjerovnici (čl. 167. OZ-a). Ona namirenje ovrhovoditelja iz kupovnine uređuju drukčije negoli se predviđa za namirenje iz kupovnine ostvarene prodajom *nekretnine*.

### 3.2.2. Postupak prodaje pokretnina u fiducijarnom režimu elektroničkom javnom dražbom

3.2.2.1. Jedino posebno pravilo koje se predviđa s obzirom na prodaju pokretnina u fiducijarnom režimu elektroničkom javnom dražbom je ono iz čl. 36. PNPPNPOP-a kojim je uređen sadržaj *zahtjeva za prodaju pokretne u ovršnom postupku*. Njime je određeno da zahtjev za prodaju pokretne sadrži:

a) podatke koje je *nužno* unijeti u zahtjev jer u suprotnom zahtjev za prodaju nije *potpun* pa Agencija neće po njemu postupati (čl. 36. st. 2. PNPPNPOP-a u vezi čl. 6. st. 2. t. 3. i st. 3. PNPPNPOP-a), a tiču se:

1. naziva i adrese nadležnog tijela - javnog bilježnika koji provodi prodaju
2. poslovnog broja (javnobilježničkog) spisa
3. datuma zahtjeva za prodaju
4. podataka o strankama (ime i prezime/naziv, adresa, OIB ovrhovoditelja odnosno njegova punomoćenika ili zakonskog zastupnika te iste podatke za ovršenika odnosno njegova punomoće-

nika ili zakonskog zastupnika)

5. opisa pokretne
6. utvrđene vrijednost pokretne
7. minimalne zakonske cijena ispod koje se pokretnina ne može prodati
8. početne cijena za nadmetanje;
  - b) podatke koje treba unijeti u zahtjev, ali njihov izostanak nije sankcioniran *nepotpunošću* zahtjeva za prodaju - pa nedostaju li Agencija treba postupati po zahtjevu za prodaju pokretne (čl. 36. st. 2. PNPPNPOP-a u vezi čl. 6. st. 2. t. 3. i st. 3. PNPPNPOP-a), a tiču se:
9. iznosa dražbenog koraka;
  - c) daljnje podatke koje je *nužno* unijeti u zahtjev jer u suprotnom zahtjev za prodaju nije *potpun* pa Agencija neće moći po njemu postupati (čl. 36. st. 2. PNPPNPOP-a u vezi čl. 6. st. 2. t. 3. i st. 3. PNPPNPOP-a), a tiču se:
10. oznaka elektroničke javne dražbe
11. rednog broja održavanja elektroničke javne dražbe (koji put se dražba održava po redu), v. *infra* pod 3.2.2.2.;
  - d) daljnje podatke koje treba unijeti u zahtjev, ali njihov izostanak nije sankcioniran *nepotpunošću* zahtjeva za prodaju - pa nedostaju li Agencija treba postupati po zahtjevu za prodaju pokretne (čl. 36. st. 2. PNPPNPOP-a u vezi čl. 6. st. 2. t. 3. i st. 3. PNPPNPOP-a), a tiču se:
12. iznos jamčevine koju ponuditelji moraju uplatiti (iznos u kunama);
  - e) daljnje podatke koje je *nužno* unijeti u zahtjev jer u suprotnom zahtjev za prodaju nije *potpun* pa Agencija neće po njemu postupati (čl. 36. st. 2. PNPPNPOP-a u vezi čl. 6. st. 2. t. 3. i st. 3. PNPPNPOP-a), a tiču se:
13. roka u kojem je kupac dužan položiti kupovninu, v. *infra* pod 3.2.2.2.;
- f) daljnje podatke koje treba unijeti u zahtjev, ali njihov izostanak nije sankcioniran *nepotpunošću* zahtjeva za prodaju - pa nedostaju li Agencija treba postupati po zahtjevu za prodaju pokretne (čl. 36. st. 2. PNPPNPOP-a u vezi čl. 6. st. 2. t. 3. i st. 3. PNPPNPOP-a), a tiču se:
14. podatak gdje se pokretnina nalazi na čuvanju
15. podatak o mjestu i vremenu razgledavanja pokretne te osobi zaduženoj za kontakt
16. napomena.

3.2.2.2. Naprijed navedenim podzakonskim pravilom koje uređuje sadržaj zahtjeva za prodaju pokretne - zahtjeva kojim se od Agencije traži da provede prodaju elektroničkom javnom dražbom



predviđeno je i da takav zahtjev mora sadržavati:

- a) redni broja održavanja elektroničke javne dražbe (koji put se dražba održava po redu)
- b) rok u kojem je kupac dužan položiti kupovninu - a ne sadrži li ove podatke, nastupa sankcija *nepotpunosti* zahtjeva kada Agencija ne može postupati po zahtjevu.

U vezi *rednog broja* održavanja elektroničke javne dražbe treba kazati da se u smislu čl. 150. st. 1. OZ-a pokretnine prodaju samo na *jednoj dražbi*. Ne uspije li ta dražba, ovrha se obustavlja (čl. 150. st. 2. OZ-a, v. i čl. 163. st. 1. OZ-a).

Što se tiče *roka* u kojem je kupac dužan položiti

kupovninu, prema čl. 151. st. 1. OZ-a kupac je kupovninu dužan položiti *odmah nakon zaključenja dražbe*. Ne učini li to, smatra se da dražba nije uspjela (čl. 151. st. 2. OZ-a, v. i čl. 164. st. 1. OZ-a).

Inkompatibilnost zakonskih i podzakonskih pravila rješava se u korist onih zakonskog podrijetla.

3.2.2.3. Potrebno je na kraju upozoriti da, imajući u vidu pravilo iz čl. 6. st. 2. PNPPNPOP-a koje određuje da *Agencija neće moći postupati* po zahtjevu za prodaju, između ostalog i kada zahtjev za prodaju nije dostavljen Agenciji *na propisanom obrascu*, zahtjev za prodaju pokretnine treba dati na obrascu koji se nalazi se u Prilogu 4 PNPPNPOP-a (čl. 36. st. 3. PNPPNPOP-a).