

I seljenje najmo primca

U ovom članku autorica detaljno razmatra jedan aspekt ugovora o najmu stana, a to je povrat stana najmodavcu nakon što je ugovor o najmu stana istekao ili je raskinut te načine na koje najmodavac može vratiti posjed svog stana kada ga najmo primac odbija dobrovoljno vratiti, pozivajući se pritom na aktualnu sudsku praksu.

■ TENA NAGY, mag. iur.*

1. UVODNO

Ugovor o najmu je kao dvostrano obvezni ugovor reguliran odredbama članka 550. - 578. Zakona o obveznim odnosima¹ (*lex generalis*). Konkretno, ugovorom o najmu obvezuje se najmodavac predati određenu stvar najmo primcu na uporabu, a najmo primac mu se za to obvezuje plaćati određenu najamninu (čl. 550. ZOO-a). Posebno je dodatno propisan ugovor o najmu stanova, i to kroz odredbe Zakona o najmu stanova² (*lex specialis*).

Oba ova zakona predviđaju kao jednu od obveza najmo primca da nakon prestanka najma preda stvar koja je predmet najma (stan) najmodavcu u stanju u kojem ga je primio, uzimajući u obzir promjene do kojih je došlo redovitim korištenjem, osim ako su stranke drukčije ugovorile (čl. 566. ZOO-a i čl. 17. ZNS-a).

U ovom članku posebno ćemo razmotriti načine na koje najmodavac može vratiti u posjed stan kojeg najmo primac odbija dobrovoljno vratiti, s tim da nećemo posebno razmatrati ugovorni odnos kada je u pitanju zaštićeni najmo primac.³

2. SKLAPANJE UGOVORA O NAJMU

Prilikom sklapanja ugovora o najmu stana najmodavci bi prvo trebali razmotriti koliko su spremni prihvatiti rizik pojave mogućih problema pri iseljenju najmo primca. Ako najmodavcu to predstavlja bitnu okolnost (zbog vrijednosti nekretnine; nepovjerenja u najmo primca da će moći plaćati najamninu i sl.), tada preporučamo takvim najmodavcima da razmotre mogućnost sklapanja ugovora o najmu u obliku solemnizirane privatne isprave kod javnog bilježnika, kako bi već prilikom sklapanja ugovora najmo primac imao veći stupanj sigurnosti i kako bi mogao pokrenuti ovrhu radi iseljenja najmo primca. Znači u tom slučaju najmodavac „preskače“ jedan korak u proceduri iseljenja u odnosu na najmodavca koji nije sklopio ugovor u obliku solemnizirane privatne isprave.

Naime, najmodavac koji je sklopio ugovor u obliku solemnizirane privatne isprave može u slučaju raskida ugovora zbog neplaćanja najamnine ili bilo kojeg drugog razloga za raskid ugovora, odmah temeljem toga ugovora ishoditi na njega klauzulu ovršnosti kod javnog bilježnika, te pokrenuti ovrhu na sudu radi iseljenja.

S druge strane, onaj najmodavac koji nema ugovor sklopljen u obliku solemnizirane privatne isprave nema ovršnu ispravu temeljem koje može pokrenuti ovrhu, pa mora podnijeti tužbu na sudu i provesti parnični postupak kako bi ishodio ovršnu ispravu - presudu temeljem koje može tražiti ovrhu radi iseljenja.

Valja spomenuti i da su u praksi česte situacije kada stranke uopće ne sklapaju pisani ugovor, već se usmeno dogovore te najmodavac preda ključeve stana najmo primcu i pusti ga u posjed stana, a najmo primac mu svaki mjesec plaća najamninu. Tada takav ugovorni odnos, iako ugovor nije sastavljen u pisanoj formi kako to propisuje članka 4. ZNS-a, predstavlja ugovorni odnos najmo primca i najmodavca te se na njega primjenjuju iste ove odredbe zakona koji se primjenjuju i na takav ugovor sastavljen u pisanoj formi. S obzirom na to da tada stranke nisu iskoristile mogućnost da ugovorom dodatno reguliraju svoja prava i obveze, na otkazni rok primjenjuju se zakonske odredbe, i to odredba članka 22. ZNS-a, koja predviđa otkazni rok od tri mjeseca za iseljenje u slučaju raskida ugovora o najmu zbog, primjerice, neplaćanja najamnine ili rok od šest mjeseci ako se, primjerice, želi sam useliti u taj stan. Istovremeno, ako najmo primac želi otkazati takav ugovor o najmu sklopljen na neodređeno, tada i on ima otkazni rok od tri mjeseca za iseljenje (čl. 23. ZNS-a).

3. NAJMOPRIMAC KAO POSJEDNIK

Kada vlasnik stana, kao najmodavac da drugoj osobi u najam stan, onda taj stan više nije u njegovu posjedu, već je u posjedu najmo primca na temelju sklopljenog ugovora o najmu stana. Stoga u tom slučaju posjedovnu zaštitu uživa najmo primac.

Sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima⁴, smetanjem posjeda smatra se svako onemogućavanje posjednika u izvršavanju faktične vlasti na stvari ili oduzimanje posjeda u cijelosti (čl. 20. ZV-a). Dakle, nitko nema pravo samovlasno smetati posjednika, čak i ako smatra da ima jače pravo na posjed. Samovlasnim smetanjem smatra se oduzimanje posjeda ili uznemiravanje posjednika u posjedu. Člankom 21. ZV-a propisana je zaštita posjeda od neovlaštenog oduzimanja ili uznemiravanja posjeda.

Oduzimanjem posjeda dotadašnjem posjedniku potpuno prestaje faktična vlast, a uspostavlja se nova faktična vlast onoga koji je poduzeo čin smetanja. Primjerice, ako bi za vrijeme trajanja ugovora o najmu, vlasnik stana samovoljno promijenio bravu, posjednik više ne bi mogao ući u stan i izvršavati vlast na posjedu. U tom slučaju najmo primac kao posjednik stana temeljem ugovora o najmu stana ima pravo na zaštitu svog posjeda, a tu zaštitu može ostvariti na dva načina: putem suda u postupku zbog smetanja posjeda (čl. 438. - 445. Zakona o parničnom postupku⁵) ili putem samopomoći.

4. TUŽBA ZBOG SMETANJA POSJEDA

Posjednik koji smatra da mu je uznemiravano ili oduzeto njegovo pravo posjeda, ima pravo u roku od trideset dana od saznanja za smetanje posjeda i osobu koja izvršava smetanje, a najkasnije u roku od godine dana od kada je smetanje nastalo, podnijeti tužbu radi smetanja posjeda.

Tom će tužbom zahtijevati da se utvrdi čin smetanja tužiteljeva posjeda, da se tuženom naredi uspostava prijašnjeg posjedovnog stanja i da se zabrani takvo ili slično smetanje ubuduće. Sud pruža ovu zaštitu u posebnom, hitnom postupku prema posljednjem stanju posjeda i nastalom smetanju, bez obzira na pravo na posjed, pravni temelj posjeda, poštenje posjeda i bez obzira na to koliko bi smetanje posjeda bilo u kakvom društvenom, javnom ili sličnom interesu. Dakle, najmo primac kojem bi najmodavac htio samovlasno oduzeti posjed tako da promijeni bravu i spriječi mu ulazak u stan, ima pravo na ovaj oblik sudske zaštite, neovisno o razlozima zbog kojih je najmodavac odlučio promijeniti bravu (primjerice, raskid ugovora zbog neplaćanja najamnine i sl.).

Usvajanjem tužbenog zahtjeva i donošenjem rješenja, sud će utvrditi da je tuženik počinio smetanje tužiteljeva posjeda te tuženiku narediti uspostavu prijašnjeg posjedovnog stanja u dobrovoljnom roku. Ako tuženik protekom roka ne preda posjed, tužitelj ima pravo zahtijevati ovrhu rješenja u roku od 30 dana. Dakle, ako bi najmo primac osnovano pokrenuo postupak zaštite posjeda putem suda protiv najmodavca, vjerojatno bi (ovisno o okolnostima slučaja) uspio u tom sporu i najmodavac bi morao vratiti posjed koji je smetao.

5. TUŽBA ZA ISELJENJE

S druge strane, ako najmodavac nije sklopio ugovor o najmu u obliku solemnizirane privatne isprave, a želi iseliti

* Odvjetnica.

¹ Nar. nov., br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 155/23 – u nastavku teksta: ZOO.

² Nar. nov., br. 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20, 36/24 – u nastavku teksta: ZNS.

³ Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova, koji je stupio na snagu 1. siječnja 2025., brisana je odredba čl. 40. ZNS-a, kojom se posebno propisivao raskid ugovora i iseljenje zaštićenih najmo primaca.

⁴ Nar. nov., br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 (u nastavku teksta: ZV).

⁵ "Službeni list SFRJ" br. 4/77, 36/77, 36/80, 6/80, 69/82, 43/82, 58/84, 74/87, 57/89, 20/90, 27/90, 35/91, Nar. nov., br. 53/91, 91/92, 112/99, 129/00, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 96/08, 84/08, 123/08, 57/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22, 155/23 – u nastavku teksta: ZPP.

najmoprimca koji se ne želi dobrovoljno iseliti, tada najmoprimac kao vlasnik stana može pokrenuti parnični postupak radi iseljenja protiv najmoprimca.

Ovaj postupak pokreće se sukladno odredbi članka 22. ZNS-a, koji propisuje da ako se najmoprimac ne iseli iz stana u otkaznom roku, odnosno u roku koji mu je odredio najmodavac, tada najmodavac može podnijeti tužbu radi iseljenja najmoprimca.

Nakon što najmodavac u tom postupku ishodi ovršnu odluku radi iseljenja najmoprimca i dalje je moguće da najmoprimac ne želi dobrovoljno iseliti. U tom slučaju najmodavac mora pokrenuti ovršni postupak radi iseljenja temeljem navedene ovršne odluke po pravilima ovršnog postupka o iseljenju.

U ovakvim parnicama mogu se pojaviti razna sporna pitanja kada najmodavac prestane biti vlasnik zbog prodaje stana u ovršnom postupku ili kada najmoprimac ugovori podnajam i tako prestane njegova obveza iseljenja.

Na jedno od tih pitanja odgovorio je Visoki trgovački sud Republike Hrvatske u predmetu pod posl. br. Pž-3752/2022 te je zauzeo stav da je tuženikova obveza nakon prestanka najma vratiti stan najmodavcu u stanju u kojem ga je primio u najam (čl. 17. ZNS-a). U tom sporu između stranaka nije bilo sporno da je tužitelj bio vlasnik stana u trenutku predaje stana tuženiku kao najmoprimcu. Na tuženiku je, kao posjedniku stana, bio teret dokazivanja da je tužiteljevo vlasništvo prestalo, a što tuženik u tom postupku nije uspio dokazati. Dodatno, okolnost da bi i kupac nekretnine

u ovršnom postupku mogao za vrijeme trajanja ovog postupka steći ovlaštenje zahtijevati od tuženika predaju stana u posjed, po osnovi stečenog prava vlasništva u smislu odredbe članka 131. Ovršnog zakona⁶, ne podrazumijeva da bi zbog toga prestala tuženikova obveza na povrat stana tužitelju. Način na koji će kupac nekretnine ostvariti svoje pravo, nije od utjecaja na tuženikovu obvezu.

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske ocijenio je kao neosnovan tuženikov prigovor promašene pasivne legitimacije, jer je tuženik pogrešno smatrao da nema faktičnu vlast na spornom stanu, s obzirom na okolnost da je na temelju Ugovora o podnajmu, stan predao u posjed podnajmoprimcu. To zato što kad netko stvar posjeduje kao plodouživatelj, založni vjerovnik, zakupoprimac, najmoprimac, čuvar, posudovnik ili u kojem drugom sličnom odnosu u kojemu je prema drugome ovlašten ili obvezan kroz neko vrijeme posjedovati je, onda je posjednik te stvari i taj drugi (posredni posjednik). Stoji li posredni posjednik prema nekome trećemu u takvu odnosu, i taj je posredni posjednik (čl. 10. ZV-a). Tuženik kao najmodavac, nije izgubio faktičku vlast na stvari time što je predao stan podnajmoprimcu, nego je zbog takvog raspolaganja postao posrednim posjednikom stana.

Osim ovoga, u ovakvim parnicama radi iseljenja pojavljuje se i pitanje prava na dom najmoprimca, koje je

zajamčeno odredbom člankom 8. Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda.⁷ Tako je, primjerice, Vrhovni sud Republike Hrvatske u odluci posl. br. Rev-509/19 prihvatio ovaj prigovor najmoprimca koji nije plaćao najamninu. U konkretnom slučaju sud je nakon provedenog testa razmjernosti u odnosu na pitanje je li mjera iseljenja najmoprimca, razmjerna legitimnom cilju koji se želi postići odnosno je li nužna u demokratskom društvu u smislu članka 16. stavak 2. Ustava i članka 8. stavak 2. Konvencije, ocijenio da ne postoji niti jedna činjenica koja ukazuje da za iseljenje najmoprimca postoji prijevremena društvena potreba te da se ne mora iseliti.

6. SAMOPOMOĆ

Uz spomenutu sudsku posjedovnu zaštitu, drugi oblik zaštite posjeda dopuštena je samopomoć. Samopomoć je zaštita posjeda koju posjednik nastoji ostvariti uporabom vlastite snage ili drugim privatnim sredstvima, bez posredovanja javne vlasti.

Samopomoć posjednik može poduzeti kako bi obranio postojeći posjed, ali i kako bi ponovno uspostavio vlast nad oduzetim posjedom. Prema članku 27. ZV-a, samopomoć je dopuštena ako se kumulativno ispune tri uvjeta. Konkretno, mora riječ biti o nužnoj vrsti obrane jer bi sudska pomoć stigla prekasno; opasnost mora biti neposredna jer je čin smetanja u tijeku ili je već dovršen te posjednik ne smije primijeniti silu veće jakosti negoli je primjerena okolnostima da bi zaštitio posjed, jer inače odgovara za počinjenu štetu. Dakle, u ovom konkretnom slučaju samopomoć bi mogao koristiti najmoprimac kao posjednik, a radi zaštite svog posjeda u odnosu na najmodavca koji ga smeta u tom posjedu ili mu ga oduzima. Znači, samopomoć nije zaštita koju koristi najmodavac radi iseljenja najmoprimca.

7. OVRHA RADI ISELJENJA

Ovršni postupak, pa tako i postupak ovrhe radi iseljenja najmoprimca putem suda propisan je odredbama OZ-a. Konkretno, odredbom članka 130. OZ-a propisano je postupanje u slučaju iseljenja najmoprimca i zakupca kada se nekretnina u kojoj se najmoprimac nalazi u posjedu temeljem ugovora o najmu proda u ovršnom postupku novom kupcu. Navedenom odredbom propisano je da će sud, nakon što donese zaključak o predaji nekretnine kupcu, na prijedlog kupca narediti najmoprimcu da mu je preda u roku koji ne može biti kraći od tri mjeseca i u istom rješenju odrediti prisilnu ovrhu ispražnjenjem nekretnine i njezinu predaju kupcu ako je on u roku koji mu je određen ne preda. Nakon što ovo rješenje postane pravomoćno i nakon što istekne rok određen u tom rješenju, ovrha se provodi po pravilima OZ-a o ovrshi ispražnjenjem i predajom nekretnine.

U tom smislu za postupak ovrhe irelevantno je jesu li najmoprimci obitelj s maloljetnom djecom ili samac bez djece ili bilo tko treći. Naime, ovaj postupak ne predviđa drukčiju proceduru ovisno o tome tko su najmoprimci. Eventualno u konkretnoj situaciji ako je riječ o obitelji s djecom, a koja ne uspije pronaći novi stan, tj. dom, tada se uključuje Hrvatski zavod za socijalni rad i smješta takvu djecu u dječji dom, a što može dovesti do produljenja, odnosno duljeg trajanja ovog ovršnog postupka u odnosu na postupak kada najmoprimci nemaju djecu. Međutim, ovo su iznimke i zbog toga nije spriječena niti onemogućena ovrha.

Napominjemo da, sukladno odredbi članka 88. OZ-a, ugovori o najmu koji su sklopljeni i upisani u zemljišnu knjigu prije stjecanja založnoga prava ili prava na namirenje radi čijega se ostvarenja ovrha traži, ne prestaju prodajom nekretnine. Tada kupac stupa na mjesto najmodavca, odnosno zakupodavca od trenutka stjecanja vlasništva nekretnine. Dakle, u ovakvim situacijama kada je ugovor o najmu upisan u zemljišne knjige, novi vlasnik ne može izjaviti da je raskinut ugovor zato što je on postao novi vlasnik i zahtijevati iseljenje najmoprimca. Tada novi vlasnik stupa na mjesto prijašnjeg najmoprimca iz ugovora o najmu i preuzima njegova prava i obveze. S druge strane, ugovori o najmu koji nisu upisani u zemljišnu knjigu prije stjecanja založnoga prava ili prava namirenja radi čijega se ostvarenja ovrha traži, prestaju pravomoćnošću rješenja o dosudi nekretnine kupcu⁸.

8. NAČIN PROVEDBE OVRHE ISPRAŽNJENJEM I PREDAJOM NEKRETNINE

Način provedbe ovrhe ispražnjenjem i predajom nekretnine propisan je odredbom članka 256. OZ-a. Ova ovrha provodi se tako da sudski ovršitelj, nakon što udalji osobe i ukloni stvari s te nekretnine, predaje nekretninu u posjed ovrhovoditelju (najmodavcu). Na zahtjev suda policija i služba socijalne skrbi dužni su pružiti svu potrebnu pomoć u provedbi radnji ovršitelja.

Najmoprimac je dužan ukloniti sve pokretnine prije provedbe ove ovrhe, ali ako ih dobrovoljno ne ukloni, tada se primjenjuje odredba članka 257. OZ-a te se pokretnine pri ispražnjenju nekretnine predaju ovršeniku ili odraslom članu njegova kućanstva.

Međutim, ako tada nije nazočna nijedna od osoba kojoj se stvari mogu predati ili ih te osobe neće primiti, stvari se predaju na čuvanje drugoj osobi, na trošak ovršenika. Ovrhovoditelj je dužan osigurati drugu osobu kojoj će se predati uklonjene stvari. Ovrhovoditelj može sam preuzeti stvari ovršenika na čuvanje. O predaji pokretnina drugoj osobi i o troškovima čuvanja sud izvješćuje ovršenika ako je to moguće, ostavljajući mu primjeren rok u kojemu može zatražiti predaju stvari nakon što naknadi troškove čuvanja, uz upozorenje ovršeniku da će nakon protoka određenoga roka, stvari biti prodane i da će se iz prodajne cijene namiriti troškovi čuvanja i prodaje stvari.

Dakle, navedenom odredbom članka 257. OZ-a detaljno je propisana procedura iseljenja stvari, tj. pokretnina najmoprimca kao ovršenika, dok je daljnjom odredbom članka 258. propisana procedura prodaje pokretnih stvari. Navedeno proizlazi iz odredbe stavka 5. ovog članka, a

⁶ Nar. nov., br. 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20 i 114/22 (u nastavku teksta: OZ).

⁷ Nar. nov. – MU br. 18/97, 6/99, 8/99, 14/02, 13/03, 9/05, 1/06, 2/10 i 13/17 – u nastavku teksta: Konvencija.

⁸ Čl. 88. OZ-a.

koji predviđa da se ova odredba iz članka 129. stavak 1. OZ-a primjenjuje i na iseljenje najmoprimca i zakupca. Prodaja će se konkretno obaviti tako da će sud po službenoj dužnosti odrediti prodaju stvari za račun ovršenika, ako ovaj u ostavljenom roku ne zatraži njihovu predaju i ne naknadi troškove čuvanja. Dio cijene postignut prodajom koji preostane nakon podmirenja troškova čuvanja i prodaje stvari polaže se kod suda, odnosno javnoga bilježnika u korist ovršenika, te ako se stvari ne uspiju prodati na dražbi, odnosno neposrednom pogodbom, ovrhovoditelj se oslobađa obveze čuvanja tih stvari nakon protoka roka od 30 dana od dana dražbe, odnosno određene neposredne pogodbe.

Iz navedenog je vidljivo da u slučaju prodaje nekretnine u ovršnom postupku, a koja se u trenutku prodaje nalazi u posjedu najmoprimca, propisano je postupanje kada se najmoprimac ne želi dobrovoljno iseliti i predati nekretninu kupcu kao novom vlasniku. Tako je, primjerice, Županijski sud u Splitu u odluci Gž Ovr-37/2022 potvrdio da se u slučaju iseljenja najmoprimca trebaju primijeniti odredbe članka 130. OZ-a te da tada sud mora odmah pri donošenju zaključka o predaji nekretnine kupcu, na prijedlog kupca, narediti najmoprimcu da nekretninu preda kupcu u roku koji ne može biti kraći od tri mjeseca i u istom rješenju odrediti prisilnu ovrhu ispražnjenjem nekretnine i njezinom predajom kupcu.

Prisilnoj ovrshi sud će pristupiti, na prijedlog kupca, nakon što rješenje postane pravomoćno i nakon što istekne rok određen u tom rješenju. Ovrha se provodi po pravilima OZ-a o ovrshi ispražnjenjem i predajom nekretnine.

9. ZAKLJUČNO

Preduvjet za iseljenje je prestanak ugovornog odnosa raskidom ili istekom ugovora, pa su stoga i odredbe ugovora koje se odnose na pretpostavke za raskid ugovora vrlo bitne za stranke bilo da je riječ o ugovoru na određeno ili ugovoru na neodređeno vrijeme.

Vezano uz navedeno najmodavcu je važno da ima rješenje za potencijalne situacije u kojima mora iseliti najmoprimca koji se ne želi dobrovoljno iseliti, ali isto tako najmoprimcu je važno da ima sigurnost da ga najmodavac neće iseliti bez prethodne najave i bez ikakve osnove. Stoga je važno da stranke pouzdano i detaljno definiraju ugovorom odredbe o raskidu ugovora i iseljenje najmoprimca, a sve kako bi se smanjio rizik budućih sporova i ovrhe radi iseljenja, ili barem skratilo trajanje tih postupaka.

IURA NOVIT CURIA

Plaćanje zbog izbjegavanja prisile

■ prof. dr. sc. ZVONIMIR SLAKOPER

Članak 1112. stavak 1. Zakona o obveznim odnosima¹ određuje da „tko izvrši isplatu znajući da nije dužan platiti, nema pravo zahtijevati vraćanje, osim ako ... je platio da bi izbjegao prisilu ...“². Ova odredba izaziva više pitanja.

Prisila bi, prema literaturi, obuhvaćala silu i prijetnju, na što upućuje definicija prisile prema kojoj je ona „navođenje nekoga uporabom fizičke sile ili prijetnjom da učini ili ne učini nešto protiv svoje volje“³, ali je moguće naći i izjednačavanje prisile s prijetnjom³. Naime, izraz prisila za stanje u kojem se nalazi neka osoba ZOO rabi još samo u odredbi o subjektivnom roku za podizanje tužbe radi poništenja ugovora. Ta odredba navodi da ovaj rok počinje teći „od prestanka prisile“⁴, a u njezinu komentaru stoji da od prestanka prisile rok počinje teći „ako je u pitanju pobožnost zbog prijetnje“⁵. Iako bi se plaćanje radi prisile moglo shvatiti i kao plaćanje kako sila ili prijetnja ne bi nastupile, smatramo da je u prvom redu riječ o situacijama u kojima sila ili prijetnja već postoje. Ako tek postoji mogućnost nastanka sile ili prijetnje, odredbu bi se moglo primijeniti tek ako je izvjesno da će sila ili prijetnja nastupiti i otkloniti mogućnost slobodnog odlučivanja, kao kad sila ili prijetnja stvarno postoje.

Daljnju analizu započeti ćemo konstatacijom da za valjani prijelaz dijela imovinske mase jedne osobe drugoj mora postojati pravna osnova, a time i obveza prenošenja određenog dijela imovinske mase. Stoga platitelj ne može zahtijevati vraćanje po pravilima o stjecanju bez osnove čim je pravna osnova, odnosno njegova obveza, postojala. Kad je obveza dospjela, stjecatelju pripada pravo postići ispunjenje redovitim pravnim putem⁶ ili dopuštenom samopomoću⁷. Dosljedno tome, najava poduzimanja radnji na koje vjerovnik ima pravo nakon dospijeca dužnikove obveze ne može se uzeti kao radnja zbog koje je dužnik bio prisiljen platiti i zbog koje je stekao pravo zahtijevati vraćanje plaćenog zbog prisile. No, treba li platitelj imati pravo na povrat plaćenog kad njegov dug postoji i dospio je, a platio je zato da bi izbjegao silu ili prijetnju odnosno zato što su sila ili prijetnja već nastupile? Također, je li potrebno da je riječ o situaciji u kojoj je „ozbiljnom opasnošću ugrožen život, tijelo ili drugo značajno

dobro“⁸ platitelja ili treće osobe“ ili pod prisilom treba uzeti manje drastične radnje kojima je platitelju oduzeta sloboda odlučivanja o plaćanju?

U situacijama ocijenjenima kao prekoračenje granica dopuštene samopomoći bio bi opravdan stav da platitelju ne pripada pravo zahtijevati vraćanje plaćenog jer je njegova obveza postojala i bila dospjela. Istovremeno, ako bi platitelj zbog plaćanja u tim okolnostima pretrpio neke štetne posljedice, stekao bi odgovarajuće pravo, jer je vjerovnik koji samovlasno pribavlja ili štiti pravo uz prekoračenje granica dopuštene samopomoći „odgovoran ... za to“⁹. Ovaj način razmišljanja doveo bi do stajališta da dužnik dospjele obveze nema pravo zahtijevati vraćanje prema pravilima o stjecanju bez osnove i kad je platio zbog sile ili prijetnje kakva čini ugovor pobožnim. I u tom slučaju, iako ne bi imao pravo zahtijevati vraćanje, platitelj bi stekao odgovarajuće pravo prema osobi koja mu je prijetila, jer je takva prijetnja protupravna. Ako obveza plaćanja postoji, ali nije dospjela, izvanpravne radnje poduzete radi naplate, pogotovo one koje bi odgovarale pojmovima sile i prijetnje iz ZOO-a, smatramo da svakako predstavljaju prisilu zbog koje platitelj ima pravo zahtijevati povrat plaćenog.

No, ostaje otvoreno pitanje treba li pod takvom prisilom uzeti samo situaciju u kojoj je „ozbiljnom opasnošću ugrožen život, tijelo ili drugo značajno dobro ugovorne strane ili treće osobe“¹⁰ ili i situaciju u kojoj je prijetnja manje drastična ili blaža. Glede tog pitanja iz literature neizravno proizlazi da je riječ o prisili zbog koje postoji pravo zahtijevati vraćanje plaćenog i kad žalba protiv odluke državnog tijela ne odgađa ovrhu¹¹. S tim je stajalištem bitno usporedivo stajalište da prisila postoji nakon što je pokrenut ovršni postupak, koje je zauzeto u sudskoj praksi. Iz obrazloženja odluke suda proizlazi da je tijekom ovršnog postupka ovrhovoditelju plaćeno više no što je bilo određeno pravomoćnom presudom kao ovršnom ispravom, i to zbog neusklađenosti presude i rješenja o ovrshi, te da su ovršenici platili više „da bi izbjegli prinudu - prodaju svoje nekretnine u ovršnom postupku“¹². Dakle, obveza nije postojala, a prodaja nekretnine u ovršnom postupku bila je okolnost koja je predstavljala prisilu, koju su plaćanjem ovršenici izbjegli. Imajući na umu da bi u slučaju prodaje nekretnine u ovršnom postupku ovršenici pripao višak postignute cijene koji prelazi troškove postupka i iznos tražbine zbog koje se provodi ovrha i da je u tom slučaju ovršenik u težem položaju poglavito faktički, ali ne i pravno (jer mu pripada vrijednost nekretnine umanjena za troškove postupka i iznos duga), zaključujemo da je za donošenje ove odluke za postojanje prisile bilo dovoljno da platitelj bude doveden u faktički teži položaj, a pravno samo utoliko što bi mu imovina bila umanjena za troškove prodaje nekretnine. Stoga smatramo da je potrebno razmisliti je li moguće dio članka 1112. stavak 1. formulirati na način koji preciznije određuje prisilu zbog koje platitelj ima pravo zahtijevati vraćanje prema pravilima o stjecanju bez osnove.

¹ Nar. nov., br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22 i 155/23 (u nastavku teksta: ZOO).

² Prisila. Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje. Leksikografski zavod Miroslav Krleža, 2013. – 2025. Dostupno na: <https://www.enciklopedija.hr/clanak/prisila> - posjećeno 14. veljače 2025. Slično i Vizner, Boris: Komentar Zakona o obveznim (obligacionim) odnosima, knjiga 2., Zagreb, 1978., str. 963.

³ Komentar Zakona o obveznim odnosima, Vilim Gorenc (red.), Zagreb, 2014., str. 538, navodi da „pravo zahtijevati poništenje... prestaje istekom roka od jedne godine....kad se radi o prisili od dana prestanka prisile ako je u pitanju pobožnost zbog prijetnje“

⁴ Čl. 335. st. 1. ZOO-a.

⁵ Op. cit. u bilj. 3.

⁶ Pod redovitim pravnim putem naplate tražbina podrazumijevamo radnje kod suda ili drugog nadležnog tijela jer, prema čl. 15. st. 1. ZOO-a, „osoba koja smatra da je neko njezino pravo povrijeđeno ovlaštena ga je štiti i ostvarivati putem suda, ako zakonom odlučivanje nije povjereno nekom drugom nadležnom tijelu.“

⁷ Čl. 15. st. 2. ZOO-a: „Tko bi samovlasno pribavljao ili štiti neko svoje pravo ili pravo za koje smatra da mu pripada, prekoračivši time granice nužne obrane ili druge zakonom dopuštene samopomoći, odgovoran je za to.“

⁸ Dio čl. 279. st. 2. ZOO-a.

⁹ Čl. 15. st. 2. ZOO-a *in fine*.

¹⁰ Dio čl. 279. st. 2. ZOO-a.

¹¹ Prema Komentar Zakona o obveznim odnosima, Vilim Gorenc (red.), Zagreb, 2014., str. 1869: „prisila može doći od samog obogaćenog, ali i od bilo koje druge osobe (sila, prijetnja) ili pravne, pa čak i od državnog organa (poznate su formulacije da „žalba ne odlaže izvršenje“ u poreznim stvarima.“

¹² Odluka Županijskog suda u Varaždinu Gž-1271/2019-2 od 22. listopada 2019.