



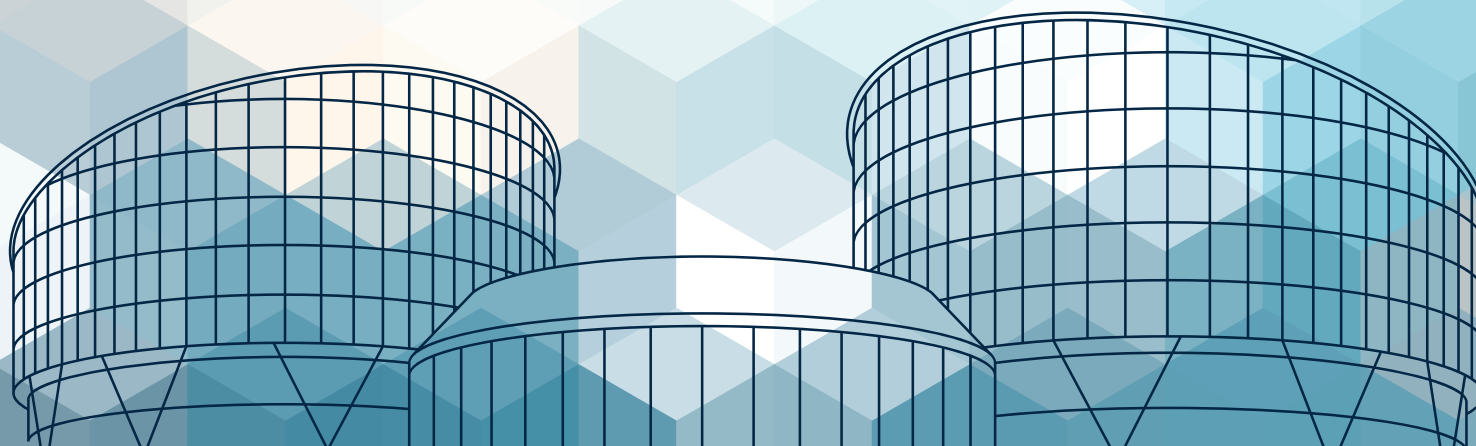
Пројекат финансира
Европска унија

 ПРАВОСУДНА
АКАДЕМИЈА



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО
ПРАВДЕ

Врзић против Хрватске



Изјава о ограничењу одговорности. Ова публикација је израђена уз помоћ Европске уније. Садржај ове публикације искључива је одговорност пројекта „Подршка Европске уније Правосудној академији“ и ни у ком случају не одражава ставове Европске уније.

АНАЛИЗА ПРЕСУДЕ

Продаја непокретности у којој извршни дужник живи, а коју је добровољно дао у залогу ради обезбеђења потраживања повериоца, не представља повреду права на дом (члан 8 Конвенције) а ни повреду права на неометано уживање имовине (члан 1 Протокола број 1 уз Конвенцију)

Врзић против Хрватске¹

(ПРЕДСТАВКА БР. 43777/13, ПРЕСУДА ОД 12. ЈУНА 2016.)

¹ *Vrzić v. Croatia.*

СЕНТЕНЦА:

Када извршни дужник добровољно заложи своју кућу ради обезбеђења дуга, па дуг не врати, не може се са успехом позивати на повреду свог права на дом уколико дође до продаје куће у извршном поступку.

Продаја куће коју је дужник заложио у циљу обезбеђења дуга у извршном поступку не представља повреду његовог права на неометано уживање имовине, чак ни у случају када кућу купи поверилац.

ЧИЊЕНИЧНИ ОПИС:

Подносиоци представке закључили су уговор са повериоцем на основу којег су признали дуг у износу око 247.000,00 евра и као обезбеђење за намирање тог дуга засновали хипотеку на својој кући, пристајући да се дуг намири продајом куће уколико га они не буду вратили у одређеном року. Како подносиоци нису измирили дуг, њихов поверилац је покренуо извршни поступак у оквиру којег је продата њихова куће и од добијене цене је измирен дуг. Током извршног поступка вредност куће је процењена на отприлике 320.000,00 евра. У међувремену су са овим извршним поступком спојени и други извршни поступци које су други извршни повериоци покренули против подносилаца као извршних дужника. Кућу је на јавној продаји купио поверилац за 109.000,00 евра. Након тога, подносиоци су истицали да је кућа продата за превише ниску цену јер је њена стварна вредност била око 700.000,00 евра, као и да је продајом куће повређено њихово право на дом јер им она служи за задовољавање основних животних потреба. Након што су сви њихови приговори одбијени, суд је приступио спровођењу извршног поступка ради принудног исељења подносилаца из куће и њене предаје купцу – повериоцу. Пред Европским судом подно-

сиоци представке тврдили су да им је повређено право на дом и право на неометано уживање имовине.

НАЧЕЛА ЕВРОПСКОГ СУДА:

1

У односу на члан 8 Конвенције (право на дом)

Члан 8 Конвенције јемчи право на поштовање приватног и породичног живота. Према пракси Европског суда, један аспект тог права је и право на дом – које пружа заштиту од принудног исељења из простора према ком је неко лице, дугогодишњим живљењем, изградило дубоку и трајну повезаност.

Појам „дома“ у конвенцијском смислу представља аутономни концепт, што значи да његово значење не може да се изједначи са значењем истог појма у законодавству било које државе потписнице Конвенције. На пример, Европски суд је у својој пракси под домом, између осталог, сматрао и просторије које по националном праву државе потписнице нису подобне за становање, затим куће за одмор у којима се само повремено борави, као и пословне просторије.

Држава, по правилу, не сме да се меша у право неког лица на дом. Чин мешања, према пракси Европског суда, представља свака судска одлука (или одлука другог органа власти) којом се спречава вршење нечијег права на поштовање дома. На пример, одлука којом се налаже исељење неког лица из простора који се сматра његовим домом (према којем је, на основу дуготрајног живљења у њему, развило однос трајне повезаности) без обзира на правни основ по којем се доноси, представља мешање у вршење његовог право на дом.²

Међутим, није свако мешање државе у нечије право на дом аутоматски супротно Конвенцији. Сама Конвенција у ставу 2 члана 8 прописује услове под којима ће да се мешање у нечије право на дом сматра допуштеним. На основу тих критеријума, Европски суд је у својој пракси развио практичан алат за проверу допуштености мешања државе у нечија права. Реч је о тзв. тесту пропорционалности. Тај се тест састоји од три елиминациона питања:

1

Да ли је мешање законито?

Мешање је законито ако се заснива на одредбама неког националног прописа тужене државе. У испитивању овог критеријума Европски суд по правилу прихвата становишта националних судова тужене државе, изузев у случају када из садржине меродавних националних прописа произлази да је одлука домаћих судова очигледно произвољна.³

² В. пресуду *Ћосић против Хрватске* (*Čosić v. Croatia*), бр. 28261/06 од 15.01.2009., у којој је Суд додатно истакао да извршни поступак у начелу није примерен за позивање на право на дом.

³ За предмет у којем одлука о исељењу подносиоца није била у складу с домаћим правом, в. пресуду *Пилипенка против Русије* (*Pelipenko v. Russia*), бр. 69037/10 од 02.11.2012.

2

Да ли је мешање усмерено ка остављавању неког легитимног циља?

Примери легитимних циљева који оправдавају мешање државе у вршење нечијег права на дом наведени су у ставу 2 члана 8 Конвенције. Тумачењем наведене одредбе у својој досадашњој пракси, Европски суд је закључио да су легитимни циљеви који оправдавају мешање у нечије право на дом: заштита легитимних интереса трећих лица (нпр. оних који су на листама за обезбеђење смештаја од стране државе на основу социјалних критеријума⁴), јавна сигурност,⁵ уравнотежен економски развој неког подручја⁶ итд.

⁴ В. Гладисава против Русије (*Gladysheva v. Russia*), бр. 7097/10 од 06.12.2011.

⁵ В. Бакли против Уједињеног Краљевства (*Buckley v. United Kingdom*), бр. 2048/92 од 25.09.1996.

⁶ В. Гилоу против Уједињеног Краљевства (*Gillow v. the United Kingdom*), бр. 9063/80 од 24.11.1986.

Да ли је мешање „неопходно у демократском друштву“?

Другим речима, испитује се да ли постоји разуман однос пропорционалности између потребе ограничавања односно нарушавања Конвенцијом зајамчених права и легитимног циља који се тим ограничењем (мешањем) настоји да оствари. Мешање није „неопходно“ ако се њиме намеће прекомеран појединачни терет титулару права о којем је реч.

При процени неопходности мешања које се састоји у налогу подносиоцу да се исели из свога дома, према детаљно развијеној пракси Европског суда,⁷ није од кључног значаја чињеница да ли према националном праву тужене државе подносилац представке има право на државину на непокретности о којој је реч.

Негативан одговор на било које од три елиминациона питања доводи до закључка да је дошло до повреде права на дом подносиоца представке **у односу на члан 8 Европске конвенције**.

⁷ В. пресуду *Бједов против Хрватске (Bjedov v. Croatia)*, бр. 42150/09 од 29.05.2012. и *Мекен против Уједињеног Краљевства (McCann v. United Kingdom)*, бр. 19009/04 од 13.05.2008.

У односу на члан 1 Протокола бр. 1 уз Конвенцију (право на неометано уживање имовине)

Члан 1 Протокола бр. 1 уз Конвенцију јемчи право на неометано уживање имовине и у начелу забрањује мешање државе у вршење тог права. Међутим, исто као и у случају права на дом из члана 8, Конвенција предвиђа одређене изузетке од ове забране. Изузеци од забране мешања у право на неометано уживање имовине огледају се у случајевима ограничавања располагања имовином или пак одузимања имовине, који морају да буду предузети у циљу заштите општих интереса, односно у циљу обезбеђења наплате пореза, других дажбина или казни.

Процена да ли је мешање у нечије право на неометано уживање имовине допуштено са становишта Конвенције такође се процењује применом теста пропорционалности, односно испитивањем предмета кроз три елиминациона питања која су већ представљена у контексту члана 8 у претходном делу текста.

Према пракси Европског суда, продаја непокретности подносиоца представке, чак и у случају када није реч о извршењу у корист државе већ о продаји у контексту извршног поступка ради намирања неког приватног повериоца, увек представља мешање у право на неометано уживање имовине.

ПРИМЕНА НАЧЕЛА НА ЧИЊЕНИЦЕ КОНКРЕТНОГ ПРЕДМЕТА:

1

У односу на члан 8 Конвенције (право на дом)

Примењујући тест пропорционалности на чињенице овог предмета, Европски суд је закључио да је одлука којом се подносиоцима налаже да се иселе из своје куће била заснована на законима којима се уређује продаја непокретности у извршном поступку. Према томе, мешање је било законито.

Такође, у околностима конкретног случаја, одлука која представља чин мешања била је усмерена ка остваривању легитимног циља заштите права својине купца куће. Из чињенице да купац има право да ступи у посед купљене непокретности, произилази да је одлука суда којом се претходном власнику налаже да се исели из продате куће легитимна.

Мешање је у овим околностима било и „неопходно у демократском друштву“ у циљу заштите права повериоца. Наиме, Суд је посебно узео у обзир чињеницу да су подносиоци слободном вољом закључили уговоре о зајму и одредили да се њихови дугови обезбеде хипотеком на њиховој кући. Они су, дакле, свакако били свесни да ће њихова кућа да буде продата ако не плате дуг у року који је одређен, те су на ту последицу изричито пристали. Осим тога, тиме што нису приговорили против решења о извршењу, они су прећутно пристали на продају њихове куће у извршном поступку.

Према томе, будући да одговор ни на једно од три елиминациона питања из теста пропорционалности није био негативан, у околностима овог конкретног случаја није дошло до повреде права на дом подносиоца представке.

2

У односу на члан 1 Протокола бр. 1 уз Конвенцију (право на неометано уживање имовине)

Сама чињеница да је кућа подносилаца продата у извршном поступку представља мешање у њихово право на неометано уживање имовине, без обзира на то што је реч о продаји ради намирења приватног повериоца, а не државе.

Продаја куће подносилаца била је утемељена на одредбама закона који уређује поступак извршења, те је стога била законита.

Што се тиче питања остваривања легитимног циља, Суд је и овде посебно узео у обзир чињеницу да су подносиоци свесно позајмили већи износ новца, а за враћање дуга су јемчили својом кућом. Иако су приликом закључења уговора могли да одреде вредност своје куће, они то нису учинили. Осим тога, када су постали свесни да не могу да исплате дуг, могли су да сами продају кућу по тржишној цени и на тај начин намире дуг.

Чињеница да домаћи закон прописује да непокретност може да буде продата у извршном поступку за трећину њене процењене вредности не може да представља предмет разматрања пред Судом јер то питање улази у поље слободне процене држава уговорница да уређују правне односе, те се не чини неразумном. Исто тако није спорно ни то што према закону поверилац у извршном поступку може да купи непокретност на којој се спроводи извршење. На основу наведених налаза, Суд је закључио да подносиоцима није био наметнут прекомеран појединачни терет, па самим тим није дошло ни до повреде њиховог права на неометано уживање имовине.



КОМЕНТАР:

Овај предмет је интересантан превасходно због чињенице да се Суд бавио и следећим питањима (додуше као споредним) које се тичу начина на који држава регулише извршни поступак на непокретностима:

- ① које су границе поља слободне процене државе приликом одређивања минималног износа за који непокретност може бити продата;
- ② да ли може поверилац потраживања да буде купац у извршном поступку; као и
- ③ да ли је битно да се дужнику омогући да у извршном поступку оспорава процењену вредност непокретности.

У погледу наведених питања Суд је изричито истакао да ограничење продајне цене непокретности у извршном поступку на 1/3 њене процењене вредности није супротно Конвенцији јер је држави у том погледу остављено поље слободне процене. Такође, Суд је истакао да чињеница да се поверилац потраживања појављује као купац непокретности није спорно, као ни чињеница да се према њему у извршном поступку поступа као према сваком другом купцу. У погледу чињенице да домаћи правни систем тужене државе није омогућавао дужнику да оспорава процењену вредност непокретности у извршном поступку, Суд је нагласио да је то питање могао да узме у детаљније разматрање да је подносилац представке искористио могућности које су му иначе стајале на располагању током предузимања радњи за процену вредности непокретности у извршном поступку. Међутим подносилац представке је, неискористивши дате могућности, спречио Суд да детаљније испитује то питање.

Закон о извршењу и обезбеђењу Републике Србије садржи у основи иста решења у погледу могућности повериоца да буде купац непокретности у извршном поступку, као и у погледу утврђивања вредности непокретности.

ПОДРШКА ЕВРОПСКЕ УНИЈЕ ПРАВОСУДНОЈ АКАДЕМИЈИ
Теразије 8/1, 11000 Београд, Србија

T: +381 11 3023 866

F: +381 11 3023 877

info@jap.rs



**BRITISH
COUNCIL**

Пројекат спроводи конзорцијум
који предводи British Council