



Republika Hrvatska
Općinski sud u Varaždinu
Stalna služba u Ivancu
Akademika Mirka Maleza 3, Ivanec

Poslovni broj: Ovr-614/2019-110

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE O DOSUDI

Općinski sud u Varaždinu, Stalna služba u Ivancu, po sutkinji Nataši Sever, kao sucu pojedincu, na temelju prijedloga više sudske savjetnice Gordane Družinić, u ovršnom predmetu ovrhovoditelja B2 Kapital d.o.o., OIB: 57509775367, Zagreb, Radnička cesta 41, protiv ovršenika Ivana Močana, OIB: 35189382097, Zagreb, Našička 63, radi ovrhe na nekretnini ovršenika, izvan ročišta, 29. svibnja 2026.

r i j e š i o j e

I. Utvrđuje se da je nositelj prava prvokupa Grad Varaždin, OIB: 13269011531, Varaždin, Trg kralja Tomislava 1, ponudio najveću cijenu u iznosu od 87.597,06 EUR (osamdeset sedam tisuća petsto devedeset sedam eura i šesti centi), te da su ispunjene pretpostavke da mu se dosudi nekretnina i to:

- čkbr. 14038 Uska ulica sa 138 m²,
poslovna zgrada, Varaždin, Uska ulica 7 sa 138 m²,
PPR kulturno dobro,
upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Varaždinu, Zemljišnoknjižni odjel Varaždin, u zk.ul. 15353 k.o. Varaždin.

II. Nositelju prava prvokupa Gradu Varaždinu dosuđuje se nekretnina i to:

- čkbr. 14038 Uska ulica sa 138 m²,
poslovna zgrada, Varaždin, Uska ulica 7 sa 138 m²,
PPR kulturno dobro,
upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Varaždinu, Zemljišnoknjižni odjel Varaždin, u zk.ul. 15353 k.o. Varaždin.

III. Nositelj prava prvokupa Grad Varaždin, OIB: 13269011531, Varaždin, Trg kralja Tomislava 1, dužan je u roku od 30 dana od dana donošenja ovog rješenja uplatiti kupovninu u iznosu od 87.597,06 EUR (osamdeset sedam tisuća petsto devedeset sedam eura i šesti centi), na poseban račun Financijske agencije otvoren za tu namjenu broj IBAN HR1123900011300028787, Model HR11, pod "poziv na broj" (PNB) kao podatak prvi (P1) treba upisati broj 583154, a kao podatak drugi (P2) broj 19, te je podatak P1 i P2 nužno odvojiti crticom (-), a prilikom uplate kupovnine na

račun Agencije IBAN: HR1123900011300028787 potrebno je da uplatitelj u polje 71A na SWIFT-u ili na obrascu naloga za plaćanje u polje "Opcija troška" naznači opciju "OUR" (za inozemne uplate i sl.).

IV. Nakon pravomoćnosti ovog rješenja o dosudi i nakon što nositelj prava prvokupa Grad Varaždin, OIB: 13269011531, Varaždin, Trg kralja Tomislava 1, položi kupovninu upisat će se pravo vlasništva u zemljišnu knjigu u njegovu korist na dosuđenoj nekretnini iz točke I. izreke ovog rješenja, te će se brisati:

- zabilježbe pod brojem Z-12805/18 i Z-10512/19,
- zabilježba spora pod brojem Z-5810/18,
- zabilježba pod brojem Z-5563/19,
- zabilježba spora pod brojem Z-7728/2019,
- založno pravo pod brojem Z-162/2010,
- prijenos založnog prava za korist B2 KAPITAL d.o.o., OIB: 57509775367, Zagreb, Radnička cesta 41, upisan pod brojem Z-3895/17,
- zabilježba zabrane opterećenja nekretnina upisana pod brojem Z-12805/18,
- zabilježba ovrhe pod brojem Z-14362/2019,
- zabilježba zabrane otuđenja i opterećenja nekretnina upisana pod brojem Z-10512/19,
- zabilježba ovrhe pod brojem Z-20358/2023,
- založno pravo i zabilježba ovršivosti tražbine za korist Hrvatske vode-pravna osoba za upravljanje vodama, OIB: 28921383001, Ulica grada Vukovara 220, 10000 Zagreb, upisani pod brojevima Z-4602/2024 i Z-752/2026,
- kao i brisati zabilježba ovog rješenja o dosudi.

V. Nekretnina iz točke I. izreke ovog rješenja predat će se nositelju prava prvokupa nakon što ovo rješenje postane pravomoćno i nakon što nositelj prava prvokupa Grad Varaždin, OIB: 13269011531, Varaždin, Trg kralja Tomislava 1 u za to mu određenom roku uplati kupovninu u iznosu od 87.597,06 EUR (osamdeset sedam tisuća petsto devedeset sedam eura i šesti centi).

VI. Nalaže se Zemljišnoknjižnom odjelu Varaždin, Općinskog suda u Varaždinu, da izvrši zabilježbu rješenja o dosudi na nekretnini navedenoj u točki I. izreke ovog rješenja.

VII. Nekretnina iz točke I. izreke ovog rješenja dosudit će se kupcu B2 Kapital d.o.o., OIB: 57509775367, Zagreb, Radnička cesta 41, koji je ponudio cijenu u iznosu od 87.597,06 EUR, ako nositelj prava prvokupa Grad Varaždin ne položi kupovninu u iznosu od 87.597,06 EUR u roku od 30 dana od dana donošenja ovog rješenja, a u kojem slučaju će se donijeti posebno rješenje o dosudi kupcu B2 Kapital d.o.o.

VIII. Pismeni otpravak rješenja o dosudi bit će istaknut na e-Oglasnoj ploči suda, te će se smatrati da je rješenje o dosudi dostavljeno svim osobama kojima se dostavlja zaključak o prodaji te svim sudionicima u dražbi istekom trećeg dana od dana njegova isticanja na oglasnoj ploči, pri čemu navedene osobe imaju pravo tražiti da im se u sudskoj pisarnici neposredno preda otpravak rješenja.

Obrazloženje

1. Rješenjem o ovrsi Općinskog suda u Varaždinu poslovni broj: Ovr-614/2019-2 od 10. listopada 2019. određena je ovrha na 2/3 dijela nekretnine ovršenika (1. suvlasnički dio) i to na kčbr. 14038 Uska ulica, poslovna zgrada, Varaždin, Uska ulica 7 sa 138 m², upisana u zk.ul. 15353 k.o. Varaždin.

2. Rješenjem o ovrsi Općinskog suda u Varaždinu poslovni broj: Ovr-1691/2023-2 od 4. prosinca 2023. određena je ovrha na 1/3 dijela nekretnine ovršenika (2. suvlasnički dio) i to na kčbr. 14038 Uska ulica, poslovna zgrada, Varaždin, Uska ulica 7 sa 138 m², upisana u zk.ul. 15353 k.o. Varaždin.

3. Zaključkom Općinskog suda u Varaždinu poslovni broj: Ovr-1691/2023-12 od 19. rujna 2024. određeno je stupanje ovrhovoditelja u već pokrenuti ovršni postupak koji se vodi pod brojem Ovr-614/2019.

4. Nakon što je sud utvrdio vrijednost nekretnine koja je predmet ovrhe, 7. siječnja 2026. donio je zaključak o prodaji nekretnine, te je dostavio Financijskoj agenciji zahtjev za prodaju predmetne nekretnine.

5. Financijska agencija dostavila je ovom sudu Izvještaj o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi koja se vodila pod identifikatorom nadmetanja 58315.

6. Iz izvještaja o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi (ID nadmetanja: 58315) vidljivo je da je prva elektronička javna dražba za nekretninu čkbr. 14038 Uska ulica sa 138 m², poslovna zgrada, Varaždin, Uska ulica 7 sa 138 m², PPR kulturno dobro, upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Varaždinu, Zemljišnoknjižni odjel Varaždin, u zk.ul. 15353 k.o. Varaždin, završila 16. travnja 2026.

6.1. Iz navedenog Izvještaja o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi proizlazi da je najvišu i jedinu valjanu ponudu za nekretninu čkbr. 14038 Uska ulica sa 138 m², poslovna zgrada, Varaždin, Uska ulica 7 sa 138 m², PPR kulturno dobro, upisanu u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Varaždinu, Zemljišnoknjižni odjel Varaždin, u iznosu od 87.597,16 EUR stavio ponuditelj B2 KAPITAL d.o.o.

7. Uvidom u zemljišnoknjižni izvadak za nekretninu koja je predmet ovrhe utvrđeno je da na nekretnini stoji napomena PPR - kulturno dobro.

8. Podneskom od 17. travnja 2026. nositelj prava prvokupa Grad Varaždin obavijestio je sud kako se, sukladno Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, nakon što je utvrdio da je na elektroničkoj javnoj dražbi dana najpovoljnija ponuda za kupnju u ovom ovršnom postupku u iznosu od 87.597,06 EUR, želi koristiti svojim zakonskim pravom prvokupa, slijedom čega predlaže da sud pod uvjetima najpovoljnije ponude koja je u e-dražbi dana za predmetnu nekretninu, istu dosudi Gradu Varaždinu po cijeni od 87.597,06 EUR. Navodi kako i sukladno odredbi čl. 96. st. 1. Ovršnog zakona izjavljuje da predmetnu nekretninu i to čkbr. 14038 Uska ulica sa 138 m² poslovna zgrada Uska ulica 7 sa 138 m² upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Varaždinu, Zk odjel Varaždin, u zk uložak broj 15353, k.o. Varaždin, kupuje uz iste uvjete i predlaže sudu da donese rješenje o dosudi temeljem kojeg će opisanu nekretninu dosuditi Gradu Varaždinu.

9. Sukladno čl. 79. st. 1. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara ("Narodne novine" broj: 145/24; dalje: Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara), vlasnik koji namjerava prodati pojedinačno zaštićeno kulturno dobro ili kulturno dobro unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline upisane u Listu svjetske baštine ili Listu ugrožene svjetske baštine, dužan ga je prije prodaje istodobno ponuditi Republici Hrvatskoj, županiji ili Gradu Zagrebu, gradu ili općini na čijem se području to kulturno dobro nalazi, navodeći cijenu i druge uvjete prodaje. Prvenstvo u ostvarenju prava prvokupa ima grad ili općina u odnosu na županiju i Grad Zagreb, pa Republika Hrvatska (čl. 79. st. 2. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara).

10. Sukladno čl. 81. st. 1. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, pravne osobe iz čl. 79. tog zakona imaju pravo prvokupa i u slučaju ovršne prodaje kulturnog dobra, i to prema uvjetima ponude u postupku ovrhe koja je najpovoljnija za vlasnika kulturnog dobra.

11. Prema odredbi čl. 96. st. 1. Ovršnog zakona ("Narodne novine", broj: 112/12., 25/13., 93/14., 55/16., 73/17.; dalje: Ovršni zakon), osoba koja ima zakonsko ili ugovorno pravo prvokupa upisano u zemljišnoj knjizi ima prednost pred najpovoljnijim ponuditeljem ako sudu u roku od tri dana po zaključenju dražbe izjavi da nekretninu kupuje uz iste uvjete.

12. Slijedom navedenog, sud je utvrdio da su ispunjene pretpostavke da se nositelju prava prvokupa Gradu Varaždinu dosudi nekretnina koja je predmet ovrhe, te mu se ista dosuđuje, a kako je utvrđeno u točkama I. i II. izreke ovog rješenja.

13. Sukladno odredbi članku 106. Ovršnog zakona nositelj prava prvokupa Grad Varaždin je dužan položiti kupovninu na poseban račun Agencije otvoren za tu namjenu, u roku od 30 dana od dana donošenja ovog rješenja, kako je to navedeno u točki III. izreke rješenja.

14. Odredbom čl. 108. st. 1. Ovršnog zakona određeno je da će sud odrediti da se nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi i nakon što kupac položi kupovninu, u zemljišnu knjigu upiše pravo vlasništva na dosuđenoj nekretnini te da će se brisati prava i tereti na nekretnini koja prestaju njezinom prodajom, slijedom čega je odlučeno kao u točki IV. izreke ovog rješenja. Pri tome se napominje kako je Vrhovni sud Republike Hrvatske u svojoj odluci Rev-1435/2024-2 od 21. studenoga 2024. izrazio stajalište koje glasi: "U rješenju o dosudi nekretnine sud će odrediti da se nakon pravomoćnosti tog rješenja i nakon što kupac položi kupovninu u zemljišnoj knjizi briše zabilježba spora na toj nekretnini i to bez obzira kada je zabilježba spora dopuštena".

15. Sukladno članku 108. stavak 4. Ovršnog zakona sud će donijeti zaključak o predaji nekretnine kupcu nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine i pošto kupac položi kupovninu, a temeljem koje je odredbe sud odlučio kao u točki V. izreke ovog rješenja.

16. Temeljem čl. 96. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 63/19) valjalo je po službenoj dužnosti naložiti zemljišnoknjižnom odjelu suda da izvrši upis zabilježbe dosude prodane nekretnine u zemljišnoj knjizi, a kako je odlučeno u točki VI. izreke ovog rješenja.

17. Odredbom čl. 103. st. 6. Ovršnog zakona propisano je da će u rješenju o dosudi sud odrediti da će se nekretnina dosuditi i kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili, ako kupci koji su ponudili veću cijenu ne polože kupovninu u roku koji im je određen ili koji će im biti određen, te će u tom slučaju sud donijeti posebno rješenje o dosudi svakom slijedećem kupcu koji je ispunio uvjete da mu se nekretnina dosudi, u kojem će odrediti rok za polaganje kupovnine, pri čemu će sud u tom rješenju najprije oglasiti nevažećom dosudu kupcu koji je ponudio višu cijenu. Temeljem citirane odredbe odlučeno je kao u točki VII. izreke rješenja.

18. Prema odredbi čl. 103. st. 4. Ovršnog zakona, sud donosi pisano rješenje o dosudi koje se objavljuje na oglasnoj ploči suda i na mrežnim stranicama Financijske agencije, te će se smatrati da je rješenje iz čl. 103. st. 4. Ovršnog zakona dostavljeno svim osobama kojima se dostavlja zaključak o prodaji te svim sudionicima u dražbi istekom trećeg dana od dana isticanja na oglasnoj ploči, a te osobe imaju pravo tražiti da im se u sudskoj pisarnici neposredno preda otpravak rješenja temeljem čl. 103. st. 5. Ovršnog zakona, kako je navedeno u točki VIII. izreke ovog rješenja.

U Ivancu 29. svibnja 2026.

Sutkinja
Nataša Sever

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja pravo na žalbu imaju stranke i osobe koje su sudjelovale na dražbi kao ponuditelji. Žalba se podnosi u roku od 8 (osam) dana od dana dostave rješenja o dosudi, pri čemu se dostava vrši isticanjem rješenja o dosudi na e-Oglasnoj ploči ovoga suda (članak 103. stavak 5. Ovršnog zakona). Smatrat se da je rješenje o dosudi dostavljeno svim osobama kojima se dostavlja zaključak o prodaji te svim sudionicima u dražbi istekom trećega dana od dana njegova isticanja na oglasnoj ploči.

Žalba se podnosi ovom sudu u pisanom obliku, u 3 primjerka, a o njoj odlučuje županijski sud.

Dostaviti:

1/ e-Oglasna ploča suda – 3 dana

2/ Financijska agencija, Regionalni centar Zagreb, Ulica grada Vukovara 70 - radi objave na mrežnim stranicama Agencije

3/ Općinski sud u Varaždinu, Zemljišnoknjižni odjel Varaždin– radi zabilježbe rješenja o dosudi

a nakon pravomoćnosti:

4/ Općinski sud u Varaždinu, Zemljišnoknjižni odjel Varaždin

5/ Financijska agencija, Zagreb, Ulica grada Vukovara 70

6/ Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Varaždin

Broj zapisa: **9-30888-bb7d2**

Kontrolni broj: **007a8-b6184-5ae57**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan.

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Općinski sud u Varaždinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.