Republika Hrvatska
Općinski sud u Rijeci
Stalna služba u Opatiji
Maršala Tita 4
51410 Opatija

Poslovni broj Ovr-254/2022-154

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

R J E Š E N J E

Općinski sud u Rijeci, Stalna služba u Opatiji, po sucu toga suda Adriani Puž, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari ovrhovoditelja Pavla Pepdjonovića, OIB: 04315656111, iz Crne Gore, Ulcinj, Kodre 1, kojeg zastupa punomoćnik Gjergj Lekaj, odvjetnik u Zajedničkom odvjetničkom uredu Gjergj Lekaj i Marko Rogić, u Rijeci, protiv ovršenika SINED MATULJI d.o.o., Rijeka, Plitvička 7, OIB: 37536693528, kojeg zastupa punomoćnik Alen Bilić, odvjetnik u Viškovu, uz sudjelovanje treće osobe Ane Tešar, OIB: 69471674926, iz Viškova, Marinići 29, i 2. Asje Slivnjak Miljanić, OIB:43039230891,iz Rijeke, Mate Balote 20D, koje zastupa punomoćnica Diana Milin, odvjetnica u Rijeci, radi ovrhe na nekretnini, 26. ožujka 2026.

r i j e š i o j e

Odbija se prijedlog za odgodu ovrhe Asje Slivnjak Miljanić na nekretnini upisanoj u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.o. MATULJI, - k.č. 2086/1, Na Vrteh 718 m2, pašnjak od 718 m2, upisana u zk.ul. 471 k.o. 319961, Matulji,(u naravi stan u prizemlju ukupne neto korisne vrijednosti površine 124,63 m2, sa pripatcima 13,40 m2, sveukupno 138,03 m2 , u naravi stan na prvom katu ukupne neto korisne vrijednosti površine 118,83 m2 sa pripatcima 12,85 m2, sveukupno 131,68 m2, u naravi stan na drugom katu ukupne neto korisne vrijednosti površine 119,03 m2, sa pripatcima 28,25 m2, sveukupno 147,28 m2) do pravomoćnog okončanja parničnog postupka posl.br. P-2307/2023 koji se vodi pred nadležnim sudom radi utvrđenja prava vlasništva.

Obrazloženje

1. Po prijedlogu ranijeg ovrhovoditelja KentBank d.d. Zagreb od 15. veljače 2022. sud je donio rješenje o ovrsi 1. ožujka 2022. pod posl.br. Ovr-254/2022-4 na nekretninama u vlasništvu ovršenika, a radi namirenja novčane tražbine ovrhovoditelja. Povodom izjavljene žalbe ovršenik je upućen zaključkom na pokretanje parnice radi proglašenja ovrhe nedopuštenom, a preslika spisa je dostavljena na rješavanje višem sudu, koji je donio odluku 20. rujna 2022. i potvrdio rješenje o ovrsi. U tijeku postupka promijenila su se dva vjerovnika jer je tražbina ustupljena.

2. Zakazana je bila prodaja predmetnih nekretnina putem Financijske agencije zaključkom od 13. siječnja 2025.i to nekretnina upisanih u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Rijeci, Stalne službe u Opatiji:

- zk.ul. 474 k.o. 319961, Matulji i to k.č. 2085 Branka Laginje, površine 866 m2, dvorište površine 697 m2, stambena zgrada, Matulji, Branka Laginje 16A površine 169 m2, povezano s vlasništvom posebnog dijela i to 2. suvlasnički dio: 390/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), stan S1 u prizemlju, koji se sastoji od dnevne sobe i kuhinje, tri spavaće sobe, kupaone, hodnika, WC-a, dvije lođe i nenatkrivene terase, ukupne površine 179,30 m2, kojem pripada kao sporedni dio spremište u podrumu oznake 1A, površine 12,2 m2, parkirno mjesto u garaži oznake 1G, površine 15,0 m2, parkirno mjesto na terenu oznake 1P, površine 15,0 m2, vrt oznake 1V, površine 166,0 m2, vrt oznake 1V površine 123,80 m2, sve na nacrtu označeno crvenom bojom,
- zk.ul. 474 k.o. 319961, Matulji i to k.č. 2085 Branka Laginje, površine 866 m2, dvorište površine 697 m2, stambena zgrada, Matulji, Branka Laginje 16A površine 169 m2, povezano s vlasništvom posebnog dijela i to 3. suvlasnički dio: 290/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), stan S2 na prvom katu koji se sastoji od dnevne sobe i kuhinje, tri spavaće sobe, kupaone, hodnika, WC-a i dvije lođe, ukupne površine 134,60 m2, kojem pripada kao sporedni dio spremište u podrumu oznake 2A, površine 4,90 m2, parkirno mjesto u garaži oznake 2G, površine 12,50 m2, parkirno mjesto na terenu oznake 2P, površine 15,0 m2, sve na nacrtu označeno plavom bojom,

- zk.ul. 474 k.o. 319961, Matulji i to k.č. 2085 Branka Laginje, površine 866 m2, dvorište površine 697 m2, stambena zgrada, Matulji, Branka Laginje 16A površine 169 m2, povezano s vlasništvom posebnog dijela i to 4. suvlasnički dio: 320/1000 ETAŽO VLASNIŠTVO (E-3): stan na S3 na drugom katu koji se sastoji od dnevne sobe i kuhinje, tri spavaće sobe, kupaone, hodnika, WC-a i dvije lođe, ukupne površine 134,90 m2, kojem pripada kao sporedni dio spremište u podrumu oznake 3A, površine 8,40 m2, garaža u podrumu oznake 3G, površine 24,30 m2, parkirno mjesto na terenu oznake 3P, površine 15,0 m2, sve na nacrtu označeno žutom bojom,
- k.č. 2086/1, Na Vrteh 718 m2, pašnjak od 718 m2, upisana u zk.ul. 471 k.o. 319961, Matulji,(u naravi stan u prizemlju ukupne neto korisne vrijednosti površine 124,63 m2, sa pripatcima 13,40 m2, sveukupno 138,03 m2 , u naravi stan na prvom katu ukupne neto korisne vrijednosti površine 118,83 m2 sa pripatcima 12,85 m2, sveukupno 131,68 m2, u naravi stan na drugom katu ukupne neto korisne vrijednosti površine 119,03 m2, sa pripatcima 28,25 m2, sveukupno 147,28 m2)
- k.č. 2086/2, Na Vrteh 42 m2, pašnjak od 42 m2, upisana u zk.ul. 471 k.o. 319961, Matulji.

3. Dana 24. srpnja 2025. Asja Slivnjak Miljanić, podnijela je prijedlog za odgodu ovrhe. Navodi da je podnositelj prigovora stvarni vlasnik nekretnine - stana koji je predmet ovrhe u ovom postupku. Naime, ovršenik SINED MATULJI d.o.o. kao prodavatelj i treća osoba-podnositelj ovog prigovora, kao kupac, sklopili su dana 18. rujna 2019.g. Predugovor za kupoprodaju nekretnine sa sporazumom radi osiguranja novčane tražbine, potpisa ovjerenih kod javnog bilježnika Zorana Vrsalovića, broj OV-8971/2019 od 18. rujna 2019.g., za kupnju nekretnine koja će se izgraditi na nekretnini koja je sada upisana kod Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel

Opatija, katastarska općina: 319961, MATULJI, k.č.br.2086, broj D.L.17, na vrteh (ZI-2/15,3/15) površine 782 m2, z.k.ul.471, sukladno Građevinskoj dozvoli izdanoj dana 9. rujna 2015.godine od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Opatija, Klasa: UP/I-361-03/14-06/113, URBROJ: 2170/1-03-06/7-15-10, opisanu kao samostojeća obiteljska građevina 3.skupine, koja će biti sagrađena na dijelu k.č.2086 i dijelu k.č.2087/2 k.o.Matulji-novoformirana katastarska čestica br.2086/1 k.o. Matulji. Nekretnina koja je predmet Predugovora je u projektu zajedničke oznake 902-AGH/ES koji prileži naprijed citiranoj Građevinskoj dozvoli, opisana kao: Stan 3, koji se sastoji od dnevne sobe, kuhinje, hodnika/gard., WC, kupaonica, 3 sobe, ukupne površine 103,20 m2, loggie površine 15,90 m2 (u naravi 21,10 m2) sveukupne površine 124,30 m2. Stanu pripadaju i dva parkirna mjesta van zgrade, koja će kupac kupiti u cijeni nekretnine sa pripadajućim spremištem. Predmetna nekretnina predana je u posjed kupcu. Navedena nekretnina uopće da nije u vlasništvu ovršenika jer je podnositelj prigovora uredno i zakonito kupio predmetni stan te isplatio cjelokupnu kupoprodajnu cijenu. U svrhu utvrđenja prava vlasništva, podnositelj prigovora pokrenuo je parnični postupak koji se vodi pred nadležnim sudom pod posl. br. P-2307/2023. Naime, Predugovor za kupoprodaju nekretnine sklopljen je dana 18. rujna 2019.g., u istom nije navedena obveza tuženika prema tada založnom vjerovniku Kentbank d.d., te kupac o tome nije imalo nikakvih saznanja. Uvidom u povijesni z.k. izvadak za predmetnu nekretninu, vidljivo je da je založno pravo za korist KENTBANK d.d. upisano 3.ožujka 2020.g., a ovršni postupak posl.br. Ovr-254/2022 upisan je 2. ožujka 2022.g. Rješenje o ovrsi doneseno je 1.ožujka 2023.g., te ustupanje založnog prava u korist B2 KAPITAL d.o.o. tek 4.srpnja 2023.g., pa potom ustupanje založnog prava Pepdjonović Pavlu pod brojem Z-19975/2024 od 24. srpnja 2024.g. Iz svega navedenog može se zaključiti da su i založno pravo i Rješenje o ovrsi u zemljišne knjige upisani nakon sklapanja Predugovora za kupoprodaju predmetne nekretnine. S obzirom na navedeno, provedba ovrhe na predmetnoj nekretnini predstavljala bi nezakonito zadiranje u vlasnička prava podnositelja prigovora te bi dovela do povrede njegova prava na dom. Prema članku 8. Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, svaka osoba ima pravo na poštivanje svoga doma. Svaka radnja koja vodi ka oduzimanju doma mora proći test razmjernosti te se može provesti samo ako postoji zakonska osnova, ako je nužna u demokratskom društvu i ako je razmjerna legitimnom cilju koji se želi postići. U konkretnom slučaju, podnositelj prigovora nije bio stranka ugovornog odnosa iz kojeg proizlazi dug ovršenika u ovom ovršnom postupku, niti je imao ikakav utjecaj na poslovanje ovršenika. Također, podnositelj prigovora je stekao pravo vlasništva nad predmetnom nekretninom, stoga ovrha protiv njega nije zakonita i predstavlja nezakonito zadiranje u njegovo pravo na dom. Sudska praksa Europskog suda za ljudska prava jasno ukazuje na potrebu procjene razmjernosti u ovakvim slučajevima gdje se naglašava da ovršeni stan mora biti neophodno potreban za naplatu potraživanja kako bi ovrha bila opravdana. Budući da podnositelj prigovora ima u tijeku sudski postupak radi utvrđenja prava vlasništva, nastavak ovrhe bio bi nerazmjeran i nezakonit.

3.1.Sukladno članku 67. stavku 1. Ovršnog zakona, sud može na zahtjev osobe koja tvrdi da ovrha na određenom predmetu nije dopuštena, odgoditi ovrhu ako ta osoba učini vjerojatnim postojanje svoga prava i ako bi provedbom ovrhe pretrpjela nenadoknadivu ili teško nadoknadivu štetu. Podnositelj prigovora je pokrenuo parnični postupak radi utvrđenja prava vlasništva, čime je učinio vjerojatnim postojanje svoga prava na predmetnoj nekretnini. Provedbom ovrhe podnositelj prigovora bi pretrpio nenadoknadivu štetu, jer bi prodajom nekretnine bio

onemogućen da istu vrati u svoje vlasništvo, u slučaju da uspije u parničnom postupku koji vodi pred sudom, a što je izgledno, sve imajući u vidu da podnositelj prigovora ne bi mogao isticati nikakve zahtjeve prema eventualnom kupcu nekretnine u ovom ovršnom postupku, a koji bi na temelju pravomoćne dosude i potvrde o položenoj kupovnini stekao pravo vlasništva na navedenoj. S obzirom na sve navedeno, predlaže se da sud, temeljem članka 67. stavka 1. Ovršnog zakona, odgodi ovrhu na nekretnini upisanu u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.o. MATULJI, k.č.br. 471, k.č.br.2086/1, i 2086/2, do pravomoćnog okončanja parničnog postupka posl.br. P-2307/2023 koji se vodi pred nadležnim sudom radi utvrđenja prava vlasništva.

4. Ovrhovoditelj se u podnesku od 10. rujna 2025. ne protivi prijedlogu za odgodu ovrhe, predlaže da sud postupi sukladno čl. 69. st. 1 Ovršnog zakona.

5. Ovršenik u podnesku od 16. rujna 2025. se protivi prijedlogu za odgodu. Navodi da treća osoba nema pravni interes sudjelovati u ovom postupku jer je sva prava i obveze iz predugovora od 18.9.2019., prenijela na ovrhovoditelja Ugovorom o prijenosu prava i obveza iz predugovora o kupoprodaji nekretnine zaključen 29.03.2021.g., a svoje odnose s ovršenikom po pitanju dužničko vjerovničkih odnosa riješila je zaključenjem predstečajne nagodbe. Ovrhovoditelj koji je stjecatelj prava i obveza od treće osobe provodi svojom voljom ovrhu na cijeloj nekretnini. Ovršenik se protivi odgodi ovrhe jer je ona u interesu ovrhovoditelja koji ju je pokrenuo i ovršenika koji želi da se što prije dug ovrhovoditelja namiri. Slijedom navedenog predlažemo da sud odbije prigovor treće osobe

6. Sud je izvršio uvid u predmet pod posl. br. P-2307/2023 koji nije pravomoćno okončan. Tuženik se protivi tužbi i smatra da je neosnovana. U podnesku od 12. veljače 2024. navodi da su stranke sve svoje odnose riješili pred Trgovačkim sudom u Rijeci zaključenjem predstečajnog sporazuma St-157/2022-33 od 29. studeni 2022. Dostavio je Rješenje posl. br. St-157/2022-33 u kojem se ovdje ovršenik obavezao platiti ovdje 3. osobi u roku od 48 mjeseci uz dodatnih 12 mjeseci počeka iznos od 67.530,44 Eur. Stanke su suglasno molile u parničnom postupku odgodu zbog pokušaja mirnog rješenja spora. To isto rješenje je dostavio i uz svoje očitovanje na prigovor.

7. Izvršen je uvid i u ugovor o prijenosu prava i obveza iz predugovora od 29. ožujka 2021., te je iz njega doista razvidno da su treća osoba i ovdje ovrhovoditelj dogovorili preuzimanje od strane ovrhovoditelja sva prava i obveze po osnovi sklopljenog predugovora između treće osobe i ovršenika od dana 18. rujna 2019., osim založnog prava iz čl. 7.

8. U tijeku postupka o prijedlogu je sud već donio odluku 17. rujna 2025. posl. br. Ovr-254/2022-106 na koju je žalbu izjavila treća osoba. Županijski sud u Puli je dio rješenja ukinuo ,a dio rješenja potvrdio. Treća osoba je dostavila dana 27. veljače 2026. dokaz da je u međuvremenu pokrenula parnični postupka radi proglašenja ovrhe nedopuštenim i da se vodi pod posl.br. P-1690/2025. Iz istoga se može zaključiti da ustraje u prijedlogu.

9. Prema odredbi čl. 67 st. 1 Ovršnog zakona (Narodne novine 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22 – dalje OZ-a) na zahtjev osobe koja je tražila da se

ovrha na određenom predmetu proglasi nedopuštenom sud će odgoditi ovrhu u pogledu tog predmeta ako ta osoba učini vjerojatnim postojanje svoga prava te da bi provedbom ovrhe pretrpjela nenadoknadivu štetu ili teško nadoknadivu štetu, uz uvjet da u roku pokrene parnicu na koju je upućena.

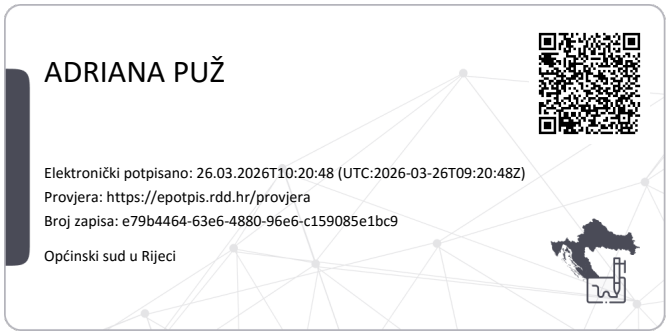
10. Naime, u međuvremenu je ovdje ovrhovoditelj povukao prijedlog za ovrhu u odnosu na nekretninu za koju treća osoba traži odgodu ovrhe. Sud je donio rješenje o obustavi 11. prosinca 2025. pod posl.br.Ovr-254/2022-113 koje je postalo pravomoćno 6. veljače 2026. Stoga se prijedlog treće osobe u cijelosti ukazuje neosnovanim jer njoj ne prijeti više bilo kakva šteta iz ovog ovršnog postupka.

U Opatiji 26. ožujka 2026.

S u d a c
Adriana Puž

Uputa o pravnom lijeku:
Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba. Žalba se podnosi u roku od 8 (osam) dana od dana primitka prijepisa ovog rješenja, u tri istovjetna primjerka, putem ovog suda, a o žalbi odlučuje nadležni županijski sud.

Dna:
Pun. ovrhovoditelja
Pun. ovršenika
Pun. treće osobe



Broj zapisa: **9-30885-48ea0**

Kontrolni broj: **085e1-07f25-1225b**

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 Rijeci** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.