



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U SAMOBORU
Obrtnička 2

Poslovni broj: Ovr-2250/2026-2
Ranije Ovr-630/2021

REPUBLIKA HRVATSKA
RJEŠENJE O DOSUDI

Općinski sud u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru, po sucu toga suda Mireli Crnjak, kao sucu pojedincu, na prijedlog nacрта odluke višeg sudskog savjetnika-specijaliste Almira Travljanina u ovršnom predmetu ovrhovoditelja Veraltis asset management d.o.o. za savjetovanje, OIB 32235033898, Radnička cesta 41, Zagreb (kao pravni sljednik B2 kapital d.o.o. za poslovne usluge, OIB: 57509775367 Radnička cesta 41, Zagreb) protiv ovršenika Petra Gundića, OIB: 61958410349 iz Samobora, Vlahe Bukovca 12 zastupanog po punomoćniku Goranu Katiću, odvjetniku iz Zagreba, radi naplate novčane tražbine ovrhom na nekretninama ovršenika, 22. rujna 2026.,

r i j e š i o j e:

I. Prekinuti postupak se u ovom predmetu nastavlja sa Veraltis asset management d.o.o. za savjetovanje, OIB 32235033898, kao ovrhovoditeljem.

II. Rokovi koji su zbog prekida postupka prestali teći, počinju teći za zainteresiranu stranku u cijelosti iznova od dana kada joj sud dostavi rješenje o nastavku postupka.

III. Kupcu Popaj produkt d.o.o. za usluge, OIB: 20125996103, Obrtnička ulica 23, 10431 Rakitje dosuđuje se nekretnina u vlasništvu ovršenika Petra Gundića koja se sastoji od k.č.br. 2344/2 kuća br. 12, gosp. zgrada, dvorište, oranica Ul. Bukovca Vlahe ukupne površine 736 m², upisane u zk. ul. 9320 (ranije 3755) k.o. Samobor za iznos 173.814,20 eura.

IV. Nalaže se kupcu Popaj produkt d.o.o. za usluge, OIB: 20125996103, Obrtnička ulica 23, 10431 Rakitje, uplatiti ostatak kupovnine u iznosu 155.631,17 eura u roku 60 dana od dana dostave rješenja o nastavku postupka na depozitni račun HR1123900011300028787, Model: HR11, poziv na broj: 596647-590495 (napomena: prilikom uplate kupovnine na račun Agencije potrebno je da uplatitelj polje 71A na SWIFT-u ili na obrascu naloga za plaćanje u polje "Opcija troška" naznači opciju "OUR") te dokaz o uplati dostaviti u spis. Ako kupac u navedenom roku ne uplati kupovninu, nekretnina će se dosuditi i kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili, ako kupci koji su ponudi veću cijenu ne polože kupovninu u roku koji im je određen ili koji će im biti određen. U tom slučaju sud će donijeti posebno rješenje o dosudi svakom sljedećem kupcu koji je ispunio uvjete da mu se nekretnina dosudi, u kojem će odrediti rok za polaganje kupovnine. Sud će u tom rješenju najprije oglasiti nevažećom dosudu kupcu koji je ponudio višu cijenu. Ako

se ni na taj način ne bude mogla dosuditi nekretnina, sud će rješenjem prodaju oglasiti nevažećom i odrediti novu prodaju, uz uvjete određene za prodaju koja je oglašena nevažećom. Iz položene jamčevine namirit će se troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji.

V. Nalaže se Zemljišnoknjižnom odjelu Samobor Općinskog suda u Novom Zagrebu izvršiti zabilježbu rješenja o dosudi na nekretnini opisanoj u točki I. izreke ovog rješenja.

VI. Nalaže se Zemljišnoknjižnom odjelu Samobor Općinskog suda u Novom Zagrebu, po pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što sud izda potvrdu da je kupac uplatio kupovninu, izvršiti:

- upis prava vlasništva na nekretnini navedenoj u točki I. izreke ovog rješenja za korist kupca Popaj produkt d.o.o. za usluge, OIB: 20125996103, Obrtnička ulica 23, 10431 Rakitje,

- uknjižbu brisanja založnog prava upisanog za korist Hypo Alpe-Adria-Bank d.d., Koturaška 47, Zagreb u iznosu 75.000,00 eura pod posl.br. Z-1732/06 uz istovremenu uknjižbu brisanja zabilježbe ovršivosti tražbine upisane pod posl.br. Z-1732/06,

- uknjižbu brisanja založnog prava upisanog za korist Hypo Alpe-Adria-Bank d.d., Koturaška 47, Zagreb u iznosu 35.000,00 eura pod posl.br. Z-5842/06. uz istovremeno brisanje zabilježbe ovršivosti tražbine upisane pod posl.br. Z-5842/06,

- uknjižbu brisanja založnog prava upisanog za korist B2 Kapital d.o.o. Zagreb, OIB: 57509775367, Radnička Cesta 41, 10000 Zagreb u iznosu 110.000,00 eura pod posl.br. Z-2168/08 uz istovremenu uknjižbu brisanja ustupanja založnog prava upisanu pod posl.br. Z-20503/2016,

- uknjižbu brisanja založnog prava upisanog za korist B2 Kapital d.o.o. Zagreb, OIB: 57509775367, Radnička Cesta 41, 10000 Zagreb u iznosu 100.000,00 kuna pod posl.br. Z-2169/08 uz istovremenu uknjižbu brisanja ustupanja založnog prava upisanu pod posl.br. Z-20503/2016,

- uknjižbu brisanja založnog prava upisanog za korist B2 Kapital d.o.o. Zagreb, OIB: 57509775367, Radnička Cesta 41, 10000 Zagreb u iznosu 150.000,00 kuna pod posl.br. Z-1205/09 uz istovremenu uknjižbu brisanja ustupanja založnog prava upisanu pod posl.br. Z-20503/2016,

- uknjižbu brisanja založnog prava upisanog za korist Republika Hrvatska - Ministarstvo Financija u iznosu 1.250.963,19 kuna pod posl.br. Z-2758/12 uz istovremeno brisanje zabilježbe ovršivosti tražbine,

- brisanje zabilježbe ovrhe upisane pod posl.br. Z-18151/2021 temeljem rješenja o ovrsi ovog suda posl.br. Ovr-630/21-2 od 2. srpnja 2021.

VII. Nekretnina iz toč. I. izreke ovog rješenja predat će se kupcu nakon što ovo rješenje postane pravomoćno i nakon što kupac uplati kupovninu.

Obrazloženje

1. Rješenjem o ovrsi ovog suda posl. br. Ovr-630/21-2 od 2. srpnja 2021. određena je na prijedlog ovrhovoditelja B2 kapital d.o.o. ovrha na nekretninama ovršenika Petra Gundića (dalje u tekstu: ovršenik) поближе označenoj u točki I. izreke

ovog rješenja zabilježbom ovrhe, utvrđivanjem vrijednosti, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja.

2. Sud je utvrdio vrijednost predmetne nekretnine zaključkom po slobodnoj ocjeni na temelju obrazloženog nalaza i mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka dipl. ing. građ. Daria Šerera od 21. travnja 2022., izrađenog primjenom posebnog propisa iz područja prostornog uređenja o načinu procjene vrijednosti nekretnina, načinu prikupljanja podataka i njihovoj evaluaciji te o metodama procjene nekretnina, a nakon održanog očevida na licu mjesta, odmah na ročištu za utvrđivanje vrijednosti nekretnine održanom 10. siječnja 2024., nakon što je omogućio strankama i založnim vjerovnicima da se o procjeni izjasne, a sve temeljem čl. 92. st. 1. Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20,; dalje u testu: OZ). Nalaz je dostavljen strankama i založnim vjerovnicima na očitovanje. Ovrhovoditelj i založni vjerovnik nisu iskazali primjedbe na nalaz i mišljenje vještaka.

2.1. Ovršenik je prigovorio nalazu i mišljenju na način da smatra kako je vještak precijenio predmetnu nekretninu iz razloga što je ista puna vlage što je osobito vidljivo na dijelovima zidova uz pod. Ovršenik smatra da procjenjivana nekretnina nema površinu koju je vještak uzeo u obzir prilikom izračuna vrijednosti te da je iz procjene vrijednosti nekretnine potrebno isključiti dvorišnu drvenu kuću, obzirom da se radi se objektu koji nije trajno spojen sa zemljištem ovršenika niti je kao takva upisana u zemljišnu knjigu.

2.2. Sud nije prihvatio prigovor ovršenika na nalaz i mišljenje, obzirom da u nalazu vještaka nije bilo nelogičnosti niti proturječnosti te da je vještak podneskom od 11. srpnja 2023. u cijelosti otklonio prigovor usmenim obrazloženjem nalaza, kada je naveo da je prilikom izrade nalaza i mišljenja uzeo u obzir sva obilježja nekretnine utvrđena prilikom uviđaja, a koja su razvidna i iz fotografija koje se nalaze u prilogu Nalaza i mišljenja. Stanje kuće je vrednovao odabranim faktorom 2 kako je razvidno iz stranice 25/35 nalaza i mišljenja, a da odabrani faktor stanja zgrade smatra primjerenim s obzirom na stanje utvrđeno prilikom uviđaja. Procjenu tržišne vrijednosti zemljišta izvršio je u površini od 736 m² koja je upisana u javno dostupnoj vlasničkoj dokumentaciji koja prileži nalazu i mišljenju, stranice od 5/35 do 9/35 i u kojoj nema nikakve zabilježbe da bi vlasnik k.č.br. 2343/4 k.o. Samobor bio vlasnik dijela k.č.br.2344/2 k.o. Samobor koja je predmet ovog postupka. Dvorišna drvena kuća je prema stanju utvrđenom prilikom uviđaja 22. veljače 2022. postavljena na betonsku podlogu i da je na taj način trajno povezana sa zemljišnoknjižnom česticom i prema svojim obilježjima je i procijenjena. Procjenu iste je izvršio iz razloga što je prilikom uviđaja ista zatečena na zemljištu koje je predmet ovog postupka te je stoga i procijenjena njena tržišna vrijednost. Zaključno iskazuje da je procjenu tržišne vrijednosti nekretnine sačinio. u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

2.2. Sud nije prihvatio prigovor ovršenika da je vrijednost nekretnine precijenjena jer je iz očitovanja vještaka, te iz samog nalaza i mišljenja, jasno vidljivo da je vještak uzeo u obzir sve relevantne kriterije za određivanje tržišne vrijednosti. Sud je u cijelosti prihvatio nalaz i mišljenje vještaka jer je dan od stručne i nepristrane osobe, u skladu s pravilima struke. Ovršenik ne bi imao pravni interes na podnošenje takvog prigovora budući da je procijenjenom vrijednosti nekretnine na viši iznos od onoga za koji ovršenik smatra da vrijedi, sud primjenom odredbe čl. 6. OZ-a pri

provedbi ovrhe pazio da ovrha za ovršenika bude što manje nepovoljna, odnosno da se u slučaju eventualne prodaje unovči za što veću cijenu te tako smanji iznos ovršenikovog duga.

2.3. Stoga je vrijednost nekretnine pobliže navedene u toč. I. izreke ovog rješenja utvrđena u iznosu 181.830,25 eura, a sve prema nalazu i mišljenju vještaka.

3. Nakon provedbe postupka za utvrđivanje vrijednosti nekretnine sud je donio zaključak o prodaji nekretnine kojim je utvrdio vrijednost nekretnine i odredio način i uvjete prodaje. Prodaja nekretnine provedena je putem Financijske agencije elektroničkom javnom dražbom kojoj je sud dostavio zahtjev za prodaju, rješenje o ovrsi, izvadak iz zemljišne knjige i zaključak o prodaji, sve temeljem čl. 95. a. OZ i čl. 97. OZ. Zaključkom o prodaji određeno je kako se na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi nekretnina se ne može prodati ispod četiri petine utvrđene vrijednosti nekretnine, dok se na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi nekretnina se ne može prodati ispod tri petine utvrđene vrijednosti nekretnine, sve temeljem čl. 102. st. 1. i 2. OZ.

4. Zbog statusne promjene na strani ovrhovoditelja na način da je B2 kapital d.o.o. je pripojen trgovačkom društvu Veraltis Asset Management d.o.o. za savjetovanje rješenjem ovog suda posl. br. Ovr-630/2021-68 od 7. srpnja 2026 utvrđen je prekid postupka, dok je stavkom trećim određeno da će se postupak nastaviti kada nasljednici protivnika osiguranja preuzmu postupak ili kada ih sud na prijedlog protivne strane ili po službenoj dužnosti pozove da to učine. Istim rješenjem pozvan je Veraltis Asset Management d.o.o. za savjetovanje, kao pravni sljednik ovrhovoditelja B2 kapital d.o.o. preuzeti postupak u ovoj pravnoj stvari.

5. Prema odredbi čl. 215. st. 1. Zakona o parničnom postupku (N.N. 55/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 123/08, 57/11, 25/13 i 89/14, 70/19, 80/22, 114/22, 155/23, 146/25, dalje u tekstu: ZPP), postupak koji je prekinut iz razloga navedenih u članku 212. toč. 1. do 5. ovog Zakona nastaviti će se kad nasljednik ili skrbnik ostavine, novi zakonski zastupnik, stečajni upravitelj ili pravni sljednici pravne osobe preuzmu postupak ili kad ih sud na prijedlog protivne strane ili po službenoj dužnosti pozove da to učine. Odredbe ZPP-a se na odgovarajući način primjenjuju u ovršnom postupku sukladno čl. 21. st.1. OZ-a

6. Budući da je rješenje o pozivu za preuzimanje postupka postalo pravomoćno 16. rujna 2026., to su se stekli uvjeti za nastavak postupka određeni odredom čl. 215. st. 1. ZPP., slijedom čega je valjalo nastaviti postupak i riješiti kao u točki I. izreke rješenja.

6. Točka II. izreke temelji se na odredbi čl. 215. st. 5. ZPP-a.

7. Nakon završetka elektroničke javne dražbe Agencija je obavijestila sud o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi, prikupljenim ponudama i drugim potrebnim podacima, i to izvještajem od 3. srpnja 2026., koji je u ovaj sud zaprimljen 3. srpnja 2026. (list 324-339), sve temeljem čl. 103. st. 2. OZ. Iz izvještaja FINA-e proizlazi kako je na pvoj elektroničkoj javnoj dražbi sudjelovalo troje ponuditelja koji su mogli sudjelovati u elektroničkoj javnoj dražbi kao kupci, budući da su prethodno uplatili jamčevinu u iznosu od 18.183,03 eura, koji iznos je određen kao iznos jamčevine koji je prethodno potrebno uplatiti na poseban račun FINA-e zaključkom o prodaji.

Prikupljene su tri najviše valjane ponude i to redom od najviše prema najnižoj: Popaj Produkt d.o.o., po korisniku certifikata Zoranu Karačiću u iznosu od 75.800,00 eura, B2 kapital d.o.o. po korisniku certifikata odvjetnici Ani Barić u iznosu od 172.464,20 eura i Dragana Mikulića i Nevenu Erešu u iznosu od 163.014,20 eura.

7.1. FINA je kao vrijeme početka prve dražbe odredila 9. travnja 2026. u 15.00.00.000 sati, a kao vrijeme završetka prve dražbe 2. srpnja 2026. u 13:59:59.999 sati, dok je kao vrijeme početka nadmetanja određen 17. lipnja 2025. u 14:00:00.000 sati, a kao vrijeme završetka nadmetanja 2. srpnja 2026. u 13:59:59.999 sati. Produljeno nadmetanje je završeno 2. srpnja 2026. u 14:29:19.666 sati. Sud je izvršio uvid u dnevnik nadmetanja (točka VIII. predmetnog izvješća) te utvrdio da je zadnju ponudu 2. srpnja 2026. u 14:19:19.666 sati u iznosu 173.814,20 eura ponudio Popaj Produkt d.o.o.

7.2. Sukladno odredbi čl. 17. st. 2. Pravilnika o izmjenama i dopunama Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku (Narodne novine br. 156/2014, 1/2019, 28/2021, dalje: Pravilnik), datum i vrijeme početka prikupljanja ponuda te datum i vrijeme završetka prikupljanja ponuda određuje Agencija u pozivu na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi. Ponude se prikupljaju elektroničkim putem radnim i neradnim danima u vremenu od 0 do 24 sati.

7.3. Stavkom 3. istog članka određeno je da završetak roka za prikupljanje ponuda odredit će se radnim danom u razdoblju između 9 i 15 sati, dok stavak 4. članka 17. propisuje da iznimno, ako je najpovoljnija valjana ponuda dana u zadnjih deset minuta prije isteka roka koji je u pozivu na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi određen kao vrijeme završetka prikupljanja ponuda, nadmetanje se produžuje za deset minuta od svake posljednje najpovoljnije valjane ponude sve dok ne protekne deset minuta od posljednje najpovoljnije valjane ponude.

7.4. Budući da se na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi nekretnina ne može prodati ispod četiri petine utvrđene vrijednosti nekretnine, odnosno ne ispod 145.464,20 eura, te kako nakon proteka roka od 10 minuta od zadnje najpovoljnije valjane ponude nije bilo drugih ponuda, ovaj sud je nakon primitka izvješća FINA-e utvrdio kako je kupac Popaj Produkt d.o.o. ponudio najveću cijenu i da su ispunjene pretpostavke da mu se dosudi nekretnina upravo za iznos koji je ponudio, sve temeljem čl. 103. st. 3. OZ. Stoga je odlučeno kao u točki III. izreke rješenja.

5. Točka IV. izreke temelji se na odredbi čl. 106. st. 1. OZ-a i članka 103. st. 6. OZ-a 7 u svezi sa čl. 215. st. 5. ZPP-a.

6. Temeljem odredbe čl. 96. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" broj: 63/2019, 128/2022, 155/2023, 127/2024), valjalo je po službenoj dužnosti naložiti zemljišnoknjižnom odjelu suda da izvrši upis zabilježbe dosude prodane nekretnine u zemljišnoj knjizi, odnosno odlučiti kao pod točkom V. izreke ovog rješenja.

7. Člankom 108. st. 1. OZ određeno je da će u rješenju o dosudi sud odrediti da se nakon pravomoćnosti toga rješenja i nakon što kupac položi kupovninu u zemljišnu knjigu upiše u njegovu korist pravo vlasništva na dosuđenoj nekretnini te da se brišu prava i tereti na nekretnini koji prestaju njezinom prodajom. Stavkom 3. iste odredbe propisano je kako će zemljišnoknjižni sud obaviti upise iz stavaka 1. i 2. istoga članka

na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi nekretnine i potvrde ovršnog suda da je kupac položio kupovninu u skladu s tim rješenjem. U slučaju iz članka 125. stavka 4. ovoga Zakona sud će tu potvrdu izdati tek pošto kupac položi preostali dio kupovnine u skladu s rješenjem o namirenju, a temeljem kojih je odredbi valjalo odlučiti kao u toč. VI. izreke ovog rješenja.

8. Stavkom 4. čl. 108. OZ-a određeno je da će nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine i pošto kupac položi kupovninu, sud donijeti zaključak o predaji nekretnine kupcu, a na temelju koje zakonske odredbe je riješeno kao u toč. VII. izreke ovog rješenja.

9. Slijedom svega navedenog, sud je odlučio kao u izreci ovog rješenja.

U Samoboru, 22. rujna 2026.

Sudac:
Mirela Crnjak

Nacrt odluke izradio viši sudski savjetnik-specijalist:
Almir Travljanin

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja pravo žalbe imaju stranke i osobe koje su sudjelovale na dražbi kao ponuditelji. Žalba se podnosi u roku od 8 dana primitka ovog rješenja ovom sudu pisanim putem, u dovoljnom broju primjeraka.

Žalba protiv točke III. izreke ne zadržava provedbu tog dijela rješenja (čl. 11. st. 4. OZ). Smatrat će se 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 suda (čl. 103. st. 5. OZ).

DNA:

1. e oglasna ploča suda, na rok od 3 dana (za stranke/založnog vjerovnika, ponuditelje) + obavijest strankama, ponuditeljima POPAJ PRODUKT d.o.o. za usluge Obrtnička ulica 23, 10431 Rakitje, Zdravko Sabolić, Ulica Zagrebačka 76, 48000 Koprivnica, i Dragan Mikulić, Kumborski Put 7, 10000 Zagreb i založni vjerovnik Addiko bank d.d. da je isto objavljeno na oglasnoj ploči
2. Porezna uprava, Ispostava Samobor po pravomoćnosti
3. FINA, Regionalni centar Zagreb, Ulica grada Vukovara 70, Zagreb
4. ZK odjel u Samoboru-odmah radi zabilježbe dosude,

Broj zapisa: **9-3088d-829c4**

Kontrolni broj: **0e6f3-542b3-395ca**

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 Novom Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.